

# STADT LAMPERTHEIM

## NIEDERSCHRIFT

über die 4. Sitzung des Stadtentwicklungs-, und Bauausschusses

am Dienstag, dem 30.11.2021,

in der „Hans-Pfeiffer-Halle“, Weidweg, in 68623 Lampertheim

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 20:36 Uhr

---

Außer den persönlichen Einladungen an die Mitglieder des Stadtentwicklungs, Energie- und Bauausschusses, der Stadtverordnetenversammlung sowie an die Mitglieder des Magistrats wurde die Einladung gem. der Hauptsatzung der Stadt Lampertheim veröffentlicht.

### Stadtentwicklungs- und Bauausschuss:

Galvagno, Nunzio (CDU) – stellv. Vorsitzender  
Aberle, Michael (Grüne)  
Brandt, Petra (SPD)  
Dr. Griesheimer, Stefan (CDU)  
Hummel, Helmut (FDP) – Stellv. für F. Röhrenbeck  
Klingler, Jens (SPD)  
Ofenloch, Dominik (SPD)  
Rinkel, Helmut (Grüne)  
Stöwesand, Edwin (CDU)

### Stadtverordnetenversammlung:

Horstfeld, Karl-Heinz (CDU) – stellv. Stadtv.vorsteher

### Magistrat:

Bürgermeister Gottfried Störmer  
Erster Stadtrat Marius Schmidt  
Stadtrat Daniel Schaefer

### Verwaltung:

Gross, Beate – Schriftführung  
Lidke, Dietmar – FB 65  
Wicke, Anne – FB 60

### Entschuldigt fehlt:

Röhrenbeck, Fritz (FDP)

Der **Ausschussvorsitzende Stadtv. Röhrenbeck** eröffnet die heutige Sitzung und stellt vor Beginn der Beratungen die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Hiergegen werden keine Einwände erhoben.

### Tagesordnung:

1. Bebauungsplan 071 B - 00 "Wormser Landstraße - 2. BA" (2021/385)  
hier: Satzungsbeschluss

2. Mitteilungen und Anfragen
- 2.1 Schillercafé - Abbruchkosten und Buchwert (2021/346)
- 2.2 Schillercafé - Abbruchkosten und Buchwert, Beantwortung weiterer Fragen (2021/346 1. Ergänzung)
- 2.3 Vorstellung Portfoliobericht Fachbereich Immobilienmanagement (2021/388)
- 2.4 Tabakscheune Hüttenfeld - aktuelles Vorhaben und rechtliche Würdigung (2021/396)
- 2.5 Gewerbegebiet Wormser Landstraße - Anfrage des stellv. Stadtv.vorstehers Hummel
- 2.6 Katastrophenschutz/Warnsystem - Anfrage des stellv. Stadtv.vorstehers Hummel
- 2.7 Fachwerkhäuser Römerstraße - Anfrage des Stadtv. Dr. Griesheimer
- 2.8 Nutzung der ehem. Gaststätte Wacker - Anfrage des Stadtv. Dr. Griesheimer

1. **Bebauungsplan 071 B - 00 "Wormser Landstraße - 2. BA" (2021/385)**  
**hier: Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

**Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:**

1. **Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) keine Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingegangen sind.**
2. **Der Vorschlag zur Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, der Bestandteil dieser Beschlussvorlage ist, wird hiermit beschlossen.**
3. **Der Bebauungsplan wird in der vorliegenden Fassung inklusive bauordnungsrechtlicher Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.**

Beratungsergebnis: Einstimmig

Die Beschlussvorlage des FB 60 war den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zugegangen.

Nach den einleitenden Worten des **Vorsitzenden** teilt **Bürgermeister Störmer** auf entsprechende Anfragen des **Stadtv. Hummel** mit, dass die Verlegung von Glasfaser gesichert ist. Des Weiteren führt er aus, dass als Zielvorgabe zunächst der 2. Bauabschnitt realisiert wird. Auf den Einwand des **Stadtv. Hummel**, dass es das 4-5-fache an Interessenten gäbe teilt der **Bürgermeister** mit, dass man diesbezüglich im Austausch mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Lampertheim ist und erst nach einer qualitativen Prüfung der Unternehmen, erkennbar sei, welche Firmen ihre Bewerbung aufrechterhalten.

**Stadtv. Ofenloch** nimmt Bezug auf den Koalitionsvertrag, der vorsieht, dass alle geeigneten Dachflächen für Solartechnik genutzt werden und stellt einen Änderungsantrag dahingehend, dass im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Gestaltung von Dachflächen

mit Photovoltaik und Begrünung aufgenommen wird. **Bürgermeister Störmer** verweist auf die zeitliche Verschiebung, sollte diesbezüglich eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erfolgen müssen und schlägt vor, durch den Aufsichtsrat der SEL zu verfügen, dass eine entsprechende Verpflichtung in die Verträge aufgenommen wird. **Stadtv. Klingler** meint, dass die Aufnahme solch einer Verpflichtung evtl. nicht verpflichtend zu einer neuen Offenlage führt und **Frau Wicke** möchte den Sachverhalt nochmals prüfen. Die **Stadtv. Stöwesand** und **Rinkel** erklären sich mit einer Regelung über die SEL einverstanden.

Danach verweist **Stadtv. Brandt** auf die Angaben zu dem geschätzten Verkehrsaufkommen von 12.835 Fahrzeugen und hält diese Menge für problematisch. Hierzu führt **Frau Wicke** aus, dass es sich hierbei lediglich um eine Prognose handelt. Maßgeblich sei letztendlich, welche Betriebe sich ansiedeln. Auf weitere Anfrage teilt **Bürgermeister Störmer** mit, dass man mit der VTL über eine ÖPNV-Anbindung des 2. Bauabschnittes in der Abstimmung sei.

Bevor es in die Abstimmung geht, verweist **Stadtv. Klingler** auf den vorgetragenen Änderungsantrag, Photovoltaikanlagen verbindlich im Bebauungsplan aufzunehmen. Er schlägt vor, vorbehaltlich der fachlichen Prüfung, ob der B-Plan dann nochmals in die Offenlage muss, über diesen Änderungsantrag abzustimmen. Eine vertragliche Regelung erscheint ihm nicht weitgehend genug. Daher bittet er, zunächst über diesen Änderungsantrag abzustimmen.

Der **Vorsitzende** stellt daraufhin den Änderungsantrag zur Abstimmung. Dieser wird einstimmig angenommen.

**Bürgermeister Störmer** verdeutlicht daraufhin, dass die Beschlussfassung unter dem Vorbehalt erfolgen sollte, dass durch die Aufnahme von Photovoltaik und Begrünung auf den Dachflächen nicht nochmals eine Offenlage erforderlich wird. Sollte dies der Fall sein, seien diese Maßnahmen verpflichtend in den durch die SEL abzuschließenden Verträgen sicherzustellen.

Danach lässt der **Vorsitzende** über den Beschlussvorschlag abstimmen.

## 2. Mitteilungen und Anfragen

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes teilt **Bürgermeister Störmer** mit, dass er im Anschluss an die Sitzung noch einige Mitteilungen unter Nichtöffentlichkeit machen möchte.

### 2.1 Schillercafé - Abbruchkosten und Buchwert (2021/346)

Die Beschlussvorlage des FB 65 war den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zugegangen.

Die Beratung fand im Zusammenhang mit TOP 2.2. statt und ist unter diesen Punkt dokumentiert.

### 2.2 Schillercafé - Abbruchkosten und Buchwert, Beantwortung weiterer Fragen (2021/346 1. Ergänzung)

Die Mitteilungsvorlage des FB 65 war den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zugegangen.

**Stadtv. Rinkel** möchte wissen, wie hoch die Entstehungskosten der Immobilie waren und über wieviel Jahre diese abzuschreiben ist.

Protokollnotiz:

*Nach Mitteilung des FB 65 wurde das Schillercafé 1986 errichtet. Die Baukosten beliefen sich auf 696.890,00 €. Die Abschreibungsdauer beträgt 80 Jahre.*

### 2.3 Vorstellung Portfoliobericht Fachbereich Immobilienmanagement (2021/388)

Die Mitteilungsvorlage des FB 65 war den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zugegangen.

Hierzu nimmt **Stadtv. Rinkel** Bezug auf die Aussage, dass nicht zu jedem Gebäude energetische Daten vorliegen und erinnert an den Beschluss der STVV zur Erstellung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes in dessen Rahmen die städt. Gebäude hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-Einsparung zu überprüfen sind. Dabei fragt er nach, ob diese Informationen bis zum nächsten Jahr vorliegen. Hierzu teilt **Herr Lidke** mit, dass die Stromkosten für die Wohngebäude von den Mietern abzufragen sind.

Darüber hinaus nimmt **Stadtv. Rinkel** Bezug auf einen Beschluss der STVV im Hinblick auf eine Prüfung, welche der städt. Gebäude für eine PV-Anlage nutzbar sind. In diesem Rahmen spricht er verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten an und hätte gerne eine Liste dieser städt. Gebäude. **Herr Lidke** berichtet, dass bei der Prüfung auch die Statik der Dächer mit einzubeziehen ist. Eine entsprechende Zusammenstellung sei in der Aufbereitung und könne demnächst zur Verfügung gestellt werden.

Anschließend stellt **Herr Lidke** den Ausschussmitgliedern mittels einer Präsentation den Portfoliobericht vor. Diese der Niederschrift als Anlage beigefügt.

**A**

In der Aussprache fragt **Stadtv. Rinkel** an, ob es – im Hinblick auf die finanzielle Situation der Stadt Lampertheim - eine Option sein könne, die Wohnungen mit einem hohen Sanierungsbedarf an die Baugenossenschaft zu übertragen. Hierzu führt **Herr Lidke** aus, dass die Konzeptvergabe lediglich eine der Möglichkeiten darstellt. Evtl. könnte es sein, dass außer der Baugenossenschaft auch noch ein Investor benötigt werde und hier könnte dann eine Konzeptvergabe durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang führt **Bürgermeister Störmer** aus, dass bei einer Übertragung von Gebäuden auch vergaberechtliche Aspekte zu berücksichtigen seien.

**Stadtv. Klingler** verweist auf die der Vorlage beigefügten Informationen zu den städt. Gebäuden und führt aus, dass im Jahr 2011 die Kita Saarstraße eine Wärmedämmung und neue Fenster erhalten hat. Seines Wissens wurden diese Maßnahmen auch in den baugleichen Kitas Europaring und Schubertstraße durchgeführt. Als Aufsichtsratsmitglied der Baugenossenschaft zeigt er sich erfreut über den Gedanken, die Baugenossenschaft evtl. mit in die weiteren Überlegungen einzubeziehen.

**Stadtv. Brandt** sieht auch bei anderweitig genutzten Gebäuden der Stadt Lampertheim Sanierungsbedarf. Außerdem weist sie darauf hin, dass das Café im Stadtpark vor 2019 errichtet wurde, und merkt an, dass bei vielen Projekten die Angaben nicht vollständig seien. Einer Einbeziehung der Baugenossenschaft steht sie positiv gegenüber - die Einbindung von priv. Investoren sieht sie eher kritisch. **Bürgermeister Störmer** richtet sodann die Bitte an die Stadtv. Brandt, die ihr aufgefallenen Fehler der Verwaltung

mitzuteilen.

Letztendlich schlägt **Stadtv. Dr. Griesheimer** vor, noch folgende Punkte mit in die Übersicht der Objekte aufzunehmen:

- Strukturen
- Wert des Gebäudes
- Größe des Sanierungsstaus im Gebäude
- Form der Energie sowie Energiekosten
- Strukturierung nach der Nutzung (z.B. Kita, Vermietung etc.).

Darüber hinaus berichtet er über das Konzept des Bauvereins Darmstadt, der sich aus der Stadt und weiteren Investoren zusammensetzt und schlägt vor, zu prüfen, ob dieses Modell auch für die Stadt Lampertheim eine Option sein könnte.

Letztendlich nimmt er Bezug auf das Gebäude Römerstraße 120, dass der Klassifizierung 5 zugeordnet ist und gibt zu bedenken, ob angesichts des enormen Sanierungsbedarfs ein Abriss nicht sinnvoller sein könnte. Damit bestünde die Möglichkeit, die Zuwegung ins Unterdorf zu verbreitern, ohne die unter Denkmalschutz stehende Mauer versetzen zu müssen.

#### 2.4 **Tabakscheune Hüttenfeld - aktuelles Vorhaben und rechtliche Würdigung** (2021/396)

Die Mitteilungsvorlage des FB 60 ist den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zugegangen.

Hierzu verweist **Stadtv. Dr. Griesheimer** auf eine Anfrage der IG und des Ortsbeirates im Hinblick auf die Möglichkeiten eines Klageweges. **Bürgermeister Störmer** berichtet daraufhin, dass die Tabakscheune nicht zum Denkmal erklärt wurde, sondern per se ein Denkmal ist und die Denkmalschutzbehörde die Pflicht habe, dieses zu erhalten. Daher sei gegen die Denkmalfestlegung der Rechtsweg nicht möglich. Lediglich Personen, die durch eine Umnutzung in ihren persönlichen Rechten betroffen sind, könnten den Klageweg beschreiten.

Darüber hinaus berichtet **Bürgermeister Störmer**, dass ihn der Eigentümer der Immobilie per E-Mail darüber informiert hat, dass er sein Vorhaben in reduzierter Form neu planen möchte. Dabei gibt er zu verstehen, dass auch eine erneute Planung nach § 34 BauGB zu beurteilen sein wird und verweist auf die Mitteilungsvorlage hierzu, in der die rechtliche Situation dargelegt ist.

In der weiteren Aussprache betrachtet **Stadtv. Hummel** sehr kritisch die Rechtssituation und vertritt die Auffassung, dass der SEBA die Möglichkeit einer Einflussnahme auf markante Bauvorhaben haben sollte. **Stadtv. Klingler** legt dar, dass § 34 BauGB durchaus Ermessensspielräume eröffnet, die von der Verwaltung jedoch nicht ausgenutzt worden seien. Durch die Erteilung des Einvernehmens sei signalisiert worden, dass sich das geplante Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Er führt an, dass man durch andere Instrumentarien hätte Einfluss nehmen können und verweist beispielhaft auf die Problematik der Ausbreitung von Spielhallen, wo man mit dem Erlass einer Veränderungssperre lenkend die Situation beeinflussen konnte. **Stadtv. Dr. Griesheimer** schließt sich diesen Ausführungen an und beanstandet, dass man die Anwohner in dem Prozess nicht von vornherein eingebunden hat. Dabei versichert er, dass seine Fraktion auch die neuen Planungen im Auge behalten wird.

Letztendlich erkennt auch **Stadtv. Rinkel** im Rahmen des § 34 BauGB Verhandlungsspielräume und spricht sich für Umsichtigkeit in der Abwägung aus. Dabei wünscht er sich für die Zukunft einen offeneren Umgang und eine frühere Einbindung der städt. Gremien.

**2.5 Gewerbegebiet Wormser Landstraße - Anfrage des stellv. Stadtv.vorstehers Hummel**

Der **stellv. Stadtv.vorsteher Hummel** erinnert, dass die Firma Tyczka Industriegas GmbH im Zusammenhang mit der Ansiedlung im 1. Bauabschnitt des Gewerbegebietes Wormser Landstraße seiner Zeit die Absicht hatte, ihren Hauptsitz nach Lampertheim zu verlegen und fragt nach dem Sachstand.

**Bürgermeister Störmer** teilt daraufhin mit, dass der Hauptsitz sowie die Verwaltung der Fa. Zyczka in Mannheim ist und seitens der Firma auch keine Veränderung geplant sei. Darüber hinaus teilt er mit, dass eine vertragliche Einforderung diesbezüglich nicht möglich ist.

**2.6 Katastrophenschutz/Warnsystem - Anfrage des stellv. Stadtv.vorstehers Hummel**

**Stadtv. Hummel** nimmt Bezug auf die Flutopfer im Ahrtal und fragt an, wie in Lampertheim das Alarmsystem aufgestellt ist. Hierzu führt **Bürgermeister Störmer** aus, dass eine einheitliche Alarmierung der Bevölkerung von Lampertheim derzeit nicht möglich ist. Daher sei schon darüber nachgedacht worden, die Möglichkeit einer Alarmierung wiedereinzuführen. Derzeit sei man dabei, eine Anschaffung und Förderfähigkeit für eine flächendeckende Versorgung zu prüfen und vorzunehmen. Aus diesem Grund seien im HHPL 2022 und 2023 je 85 T€ für die Beschaffung von Sirenen vorgesehen.

**2.7 Fachwerkhäuser Römerstraße - Anfrage des Stadtv. Dr. Griesheimer**

**Stadtv. Dr. Griesheimer** führt aus, dass ca. 80 % der Häuser in der Römerstraße Fachwerkhäuser seien und fragt an, ob es eine Initiative oder Plattform für die Eigentümer gibt, die das Fachwerk an ihren Häusern freilegen möchten.

**Bürgermeister Störmer** teilt mit, dass es derzeit solch eine Plattform nicht gibt.

**2.8 Nutzung der ehem. Gaststätte Wacker - Anfrage des Stadtv. Dr. Griesheimer**

Auf entsprechende Anfrage des **Stadtv. Dr. Griesheimer** berichtet **Bürgermeister Störmer**, dass es derzeit keine Erkenntnisse über die weitere Nutzung der ehemaligen Gaststätte „Wacker“ gibt.

Lampertheim, den 10.12.2021-Gr.

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin

Nunzio Galvagno  
Stadtverordneter

Beate Gross

Produkt:	09.01.01.
Federführung:	FB 60 Bauen und Umwelt
Bearbeiter/in:	Herr Brewi
Datum:	05.11.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	16.11.2021	
Stadtentwicklungs-, und Bauausschuss	30.11.2021	
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2021	

**Bebauungsplan 071 B - 00 "Wormser Landstraße - 2. BA"**hier: **Satzungsbeschluss****Beschlussvorschlag:****Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:**

1. **Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) keine Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingegangen sind.**
2. **Der Vorschlag zur Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, der Bestandteil dieser Beschlussvorlage ist, wird hiermit beschlossen.**
3. **Der Bebauungsplan wird in der vorliegenden Fassung inklusive bauordnungsrechtlicher Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.**

**Sachdarstellung:****Bisheriges Verfahren:**

Die Stadt Lampertheim beabsichtigt, das zwischen Lampertheim und dem Stadtteil Rosengarten gelegene Industrie- und Gewerbegebiet "Wormser Landstraße" zu erweitern. Die gewerblichen Grundstücke im ersten Bauabschnitt der Wormser Landstraße sind vollständig verkauft (mit Bauverpflichtung) und die Bebauung ist im Wesentlichen abgeschlossen. Es ist daher städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll, neue Flächen planerisch vorzubereiten. Die Stadtverordnetenversammlung hat dafür in ihrer Sitzung vom 12.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.04.2019 bzw. 29.04.2019 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 30.05.2019. Alle Anträge auf Fristverlängerung wurden gewährt, so dass alle Stellungnahmen in die Abwägung eingehen konnten.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden materiell-rechtliche Änderungen vorgenommen, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die erstmalige Offenlage erforderten. Die Behörden und sonsti-



gen Träger öffentlicher Belange erhielten die Möglichkeit, Stellungnahmen im Zeitraum vom 12.07.2021 bis 23.08.2021 abzugeben. Der Offenlagezeitraum für die Öffentlichkeit war vom 19.07.2021 bis ebenfalls 23.08.2021.

#### **Aktueller Verfahrensstand und Abschluss des Verfahrens:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB führten lediglich zu einer redaktionellen Änderung des Bebauungsplanes, so dass keine erneute Offenlage und keine erneute Einholung der Stellungnahmen durchgeführt werden müssen.

Der Bebauungsplan wird von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Im Anschluss wird der Bebauungsplan bekanntgemacht, womit er Rechtskraft erlangt.

Fachdienst 60-3

Leiterin Fachbereich 60  
gesehen:

Bürgermeister  
Zustimmung erteilt:

(Brewi)

(Wicke)

(Störmer)

#### **Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:**

1.	Buchungsstelle bereitgestellte Mittel noch verfügbare Mittel	EUR EUR
2.	Nicht ausreichende verfügbare Mittel  ( ) Bei nicht ausreichenden verfügbaren Mitteln kann die Mitteldeckung durch Mehrerträge / Wenigeraufwendungen in Höhe von bei der Buchungsstelle erfolgen.  ( ) Die Mitteldeckung muss in Höhe von durch über- / außerplanmäßige Bewilligung gemäß Beschlussvorschlag erfolgen	EUR EUR
3.	Investitionsmaßnahmen  ( ) Die bisherigen Auftragsvergaben bewegen sich im Rahmen des Kostenvoranschlages und es ist derzeit keine Überschreitung der Gesamtkosten erkennbar.  ( ) Die bisherigen Auftragsvergaben lassen erkennen, dass die ursprünglich projektierten Mittel nicht ausreichend sein werden. Nach dem derzeitigen Stand werden sich die Gesamtkosten um erhöhen.	EUR
4.	Folgekosten  ( ) Die Maßnahme verursacht keine Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren  ( ) Die Maßnahme verursacht Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren, bestehend aus Personalaufwendungen Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen Finanzierungsaufwendungen Sonstige Aufwendungen	EUR EUR EUR EUR
5.	(x) Keine finanziellen Auswirkungen	
Die Begründung für die Entstehung der Folgekosten ist aus dem Vorlagentext zu entnehmen.		

## **Bebauungsplanes 71 B – 00**

### **"Wormser Landstraße – 2. Bauabschnitt"**

#### **Abwägung für den Planentwurf (nach der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.05.2021 die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde mit der Bekanntmachung vom 10.07.2021 um Stellungnahme im Zeitraum vom 19.07.2021 bis einschließlich 23.08.2021 gebeten. Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

#### **Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 12.07.2021 um Stellungnahme bis einschließlich 23.08.2021 gebeten.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Bodenmanagement  
Amt für den ländlichen Raum  
Botanische Vereinigung für Naturschutz BVNH, Marburg  
Bund für Umwelt- und Naturschutz BUND, Frankfurt  
Deutsche Telekom T-Com  
e-Netz  
Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Echzell  
Hessisches Forstamt Lampertheim  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Kreishandwerkerschaft Bergstraße  
Magistrat der Stadt Bürstadt  
Magistrat der Stadt Heppenheim  
Magistrat der Stadt Lorsch  
Magistrat der Stadt Viernheim  
Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen, Wetzlar  
Polizeipräsidium Südhessen  
Technisches Überwachungsamt, Darmstadt  
Verband Region Rhein-Neckar  
VRN GmbH  
Wirtschafts- und Verkehrsverein Lampertheim e.V.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben geantwortet, aber keine Anregungen oder Bedenken geäußert:

<b>Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände</b>	<b>Erhaltene Hinweise / Anregungen</b>
Stadtwerke Weinheim, 14.07.2021	keine Belange betroffen
Stadt Worms, 23.07.2021	Keine Anregungen, keine Belange betroffen
Stadt Mannheim, Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 22.07.2021	Keine Anregungen, keine Belange betroffen
Amprion, 19.07.2021	Keine Bedenken oder Anregungen
Vodafone Hessen, 23.08.2021	Keine Einwände
Eisenbahn-Bundesamt, 13.07.2021	Keine Bedenken

ABWÄGUNG

Folgende Träger öffentlicher Belange haben geantwortet und Hinweise bzw. Anregungen gegeben:

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Amprion GmbH</p> <p>19.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich Höchstspannungsleitungen von Amprion weder aktuell verlaufen noch geplant sind.</p> <p>Entsprechende Unternehmen und Behörden werden im Verfahren ebenfalls beteiligt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
<p>Leitungsauskunft GASCADE</p> <p>28.07.2021</p>	<p>wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG. Nach Prüfung des Bebauungsplans im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt vom Bebauungsplan nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Die vorgenannten Anlagenbetreiber, deren Anlagen von Ihrer Kompensationsmaßnahme Flächenstilllegung (Bewirtschaftungsverzicht) im Lampertheimer Wald (Plan 2: Pappelaltholz mit Erlenbruch Abt. 122) zum gegenwärtigen Zeitpunkt betroffen sind, werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.</p> <p>Zur Vereinfachung benennen wir unsere nachfolgend genannten Anlagen so weit möglich im weiteren Schreiben nicht einzeln, sondern allgemein als Anlagen. Als unsere Anlagen bezeichnen wir die Gesamtheit der zu schützenden Erdgashochdruckleitungen, LWL-Kabel und Begleitkabel.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass von der o. g. Kompensationsmaßnahme unsere nachfolgend aufgeführten Anlagen betroffen sind:</p>	<p>Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Anlagen der genannten Betreiber zum gegenwärtigen Zeitpunkt vom Bebauungsplan nicht betroffen sind.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>

TÖB und sonstige Interessensverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss																					
	<table border="1" data-bbox="432 355 1216 560"> <thead> <tr> <th>lfd. Nr.</th> <th>Typ</th> <th>Name</th> <th>DN</th> <th>MOP (bar)</th> <th>Schutzstreifen in m (Anlage mittig)</th> <th>Netzbetreiber</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Erdgasleitung</td> <td>Fernleitung MIDAL</td> <td>800</td> <td>90,00</td> <td>8,00</td> <td>GASCADE Gastransport GmbH</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>LWL Trasse</td> <td>LWL-Kabel</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>WINGAS GmbH</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="389 571 1267 762">Die Lage unserer Anlagen ist den beigefügten Bestandsplänen, Blatt 26.25/K und 26.26/H, zu entnehmen. Zwischen der örtlichen Lage der Anlagen und der Darstellung im Bestandsplan können Abweichungen bestehen. Der Höhenplan bezieht sich auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Später vorgenommene Niveauänderungen sind nicht berücksichtigt. In Absprache mit unserem Pipeline-Service ist die Lage unserer Anlagen durch Suchschachtungen zu prüfen. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.</p> <p data-bbox="389 794 1267 874">Unsere Anlagen befinden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe.</p> <p data-bbox="389 906 1267 1066">Gegen die vorgesehene Kompensationsmaßnahme Flächenstilllegung (Bewirtschaftungsverzicht) im Lampertheimer Wald bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die als Anlage beigefügten „Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen“ Berücksichtigung finden. Dieses Merkheft findet auch bei unseren v. g. Anlagen Anwendung. Ebenso müssen die nachfolgenden Handlungen weiterhin uneingeschränkt zulässig sein:</p> <ul data-bbox="389 1098 1267 1401" style="list-style-type: none"> <li>• Zur Gewährleistung eines sicheren Leitungsbetriebes ist der Schutz unserer Anlagen unerlässlich. In der Gesamtheit gehören zu unseren Anlagen auch unsere Schilderpfähle, Armaturen, Stationsflächen etc.</li> <li>• Zum Zwecke von behördlich vorgeschriebenen Kontrollen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, Intensivmessungen etc. muss die Zugänglichkeit unserer Anlagen für GASCADE auch für die Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.</li> <li>• Dies gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb unseres Schutzstreifens. Zum Schutz unserer Anlagen führen wir im mehrjährigen Abstand turnusmäßig eine entsprechende Pflege des</li> </ul>	lfd. Nr.	Typ	Name	DN	MOP (bar)	Schutzstreifen in m (Anlage mittig)	Netzbetreiber	1	Erdgasleitung	Fernleitung MIDAL	800	90,00	8,00	GASCADE Gastransport GmbH	2	LWL Trasse	LWL-Kabel				WINGAS GmbH	<p data-bbox="1290 906 2175 986">Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen unter Berücksichtigung der der Stellungnahme beigefügten „Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen“.</p>
lfd. Nr.	Typ	Name	DN	MOP (bar)	Schutzstreifen in m (Anlage mittig)	Netzbetreiber																	
1	Erdgasleitung	Fernleitung MIDAL	800	90,00	8,00	GASCADE Gastransport GmbH																	
2	LWL Trasse	LWL-Kabel				WINGAS GmbH																	

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Schutzstreifens durch, da Baum- und Gehölzbewuchs die Anlagen beschädigen können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiter weisen wir darauf hin, dass unsere Anlagen entlang der Trasse durch eine regelmäßige Befliegung mit einem Hubschrauber zusätzlich kontrolliert werden. Diese Befliegung findet alle 3 Wochen statt und ist unerlässlich. Sie muss ebenfalls weiterhin gewährleistet bleiben.</li> </ul> <p>Dies ist keine Zustimmung zu Baumaßnahmen oder anderen Veränderungen im Bereich unserer Anlagen. Solche Maßnahmen sind der GASCADE Gastransport GmbH, Abt. GNL, durch eine gesonderte Anfrage zur Stellungnahme vorzustellen. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p> <p>Wie Sie unserem Bestandsplan entnehmen können, befinden sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet. Diese sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann nur für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Außer GASCADE werden auch andere Stellen/Leitungsbetreiber im Rahmen des Verfahrens beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
<p>Energieried GmbH &amp; Co. KG 10.08.2021</p>	<p>Am 16.07.2021 erhielten wir die Stellungnahme der Stadt Lampertheim zu o.g. Bauleitplanung bzw. zu unserer vorangegangenen Stellungnahme (siehe unten und Anhang).</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei der Planung der Erschließungsanlagen die folgende Ergänzung:</p> <p>AVBWasserV §11: „(1) Das Wasserversorgungsunternehmen kann verlangen, dass der Anschlussnehmer auf eigene Kosten nach seiner Wahl an der Grundstücksgrenze einen geeigneten Wasserzählerschacht oder Wasserzählerschrank anbringt, wenn...das Grundstück unbebaut ist ...“.</p> <p>In Verbindung mit dem bereits genannten Regelwerk DVGW W 400-1 (A) ergeben sich dadurch die folgenden Optionen:</p>	<p>Die gegebenen Hinweise werden an den Erschließungsträger weitergegeben.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>1. Verzicht auf Hausanschluss-Vorstreckungen. Dies bedeutet im ungünstigen Fall, dass wir zur Verlegung des Hausanschlusses die neue Straße wieder aufbrechen müssen.</p> <p>2. Verlegung von Hausanschluss-Vorstreckungen bis hinter die Grundstücksgrenze und Einbau eines Wasserzählerschachts. Im Idealfall erfolgt der Einbau des Schachts durch den Grundstückseigentümer. Die diesbezüglichen Details werden den Kunden im Zuge des Beratungsgesprächs mitgeteilt.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>
<p>EWR Netz GmbH 22.07.2021</p>	<p>Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung oder Baumaßnahme.</p> <p>Wir beabsichtigen innerhalb Ihres Planungs-/Baubereiches eigene Leitungen zu verlegen und schlagen deshalb vor, die Arbeiten zu koordinieren und gemeinsam auszuführen.</p> <p>Der Planungs-/Baubereich wird von Versorgungsanlagen unseres Unternehmens tangiert, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.</p> <p>Die Auszüge aus den Bestandsplänen der Versorgungsnetze der EWR Netz GmbH haben Sie bereits per E-Mail vom 14. Juli 2021 erhalten. Für die unterschiedlichen Sparten bestehen einzelne Pläne. Alle Eintragungen in den Plänen sind unverbindlich. Hausanschlussleitungen sind in den Plänen ggf. nicht angegeben.</p> <p>Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Hand-schachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.</p> <p>Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die vorliegende Planung oder Baumaßnahme bestehen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Eine Koordinierung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen, aufgeführte Hinweise bei der Planung/Umsetzung berücksichtigt.</p> <p>Die von der EWR mitgeteilten, vorhandenen Leitungen werden in der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt. Sie liegen in öffentlichen Grünflächen, so dass eine gesonderte Darstellung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss																																	
	<p>Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.</p> <p>Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.</p> <p>Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.</p> <table border="0" data-bbox="398 742 1256 1114"> <tr> <td style="text-align: left;"><u>Beigefügte Pläne:</u></td> <td style="text-align: center;"><u>Mindestabstand / lichter Abstand</u></td> <td style="text-align: center;"><u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u></td> </tr> <tr> <td>Niederspannungskabelplan</td> <td style="text-align: center;">0,2 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Straßenbeleuchtungskabelplan</td> <td style="text-align: center;">0,2 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel</td> <td style="text-align: center;">0,2 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mittelspannungsfreileitungsplan</td> <td></td> <td style="text-align: center;">10 m</td> </tr> <tr> <td>Gas- und Wasserbestandsplan mit</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Wassertransportleitung (Kennz. HW)</td> <td style="text-align: center;">- + 1,5 m</td> <td style="text-align: center;">5 m</td> </tr> <tr> <td>- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)</td> <td style="text-align: center;">0,4 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)</td> <td style="text-align: center;">1,5 m</td> <td style="text-align: center;">3,0 m</td> </tr> <tr> <td>- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)</td> <td style="text-align: center;">0,4 m</td> <td style="text-align: center;">1,5 m</td> </tr> <tr> <td>- Gas Niederdruck (Kennz. VG)</td> <td style="text-align: center;">0,4 m</td> <td></td> </tr> </table> <p>Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Versorgungsnetzes gegeben</p>	<u>Beigefügte Pläne:</u>	<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>	Niederspannungskabelplan	0,2 m		Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m		Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m		Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m	Gas- und Wasserbestandsplan mit			- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	- + 1,5 m	5 m	- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m		- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m	- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m	- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m		<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>
<u>Beigefügte Pläne:</u>	<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>																																	
Niederspannungskabelplan	0,2 m																																		
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m																																		
Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m																																		
Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m																																	
Gas- und Wasserbestandsplan mit																																			
- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	- + 1,5 m	5 m																																	
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m																																		
- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m																																	
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m																																	
- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m																																		



TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>sind, d. h. das Niveau der Straßen und Gehwege muss vorhanden und der Straßenunterbau eingebracht sein. Die Breite der Straßen und Gehwege muss festliegen und eindeutig erkennbar sein. Die Grenzsteine dürfen nicht verdeckt sein. Tieferliegende Ver- und Entsorgungsleitungen müssen eingebracht sein.</p> <p>Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z. B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB bitten wir Sie, uns den Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bekannt zu geben.</p> <p>Für die Projektierung von Leuchtenstandorten wäre unsererseits zu begrüßen, wenn Garagen und Kfz-Stellplätze im Rahmen des Planverfahrens festgelegt werden. Dadurch wird den Wünschen von Leuchtenversetzungen vorgebeugt, zumal durch die spätere Änderung einzelner Leuchtenstandorte die Gleichmäßigkeit der Straßenbeleuchtung aufgehoben wird und Kosten vom Verursacher der Versetzung zu tragen sind.</p> <p>Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umliegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.</p> <p>Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhenniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen. Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits in die Testfestsetzungen aufgenommen.</p> <p>Da es sich in vorliegender Planung um ein Gewerbegebiet handelt, welches in unterschiedlichen Ausprägungen gewerblich genutzt werden soll, ist eine konkrete Festlegung von Garagen- und Stellplatzstandorten einschränkend und somit nicht zielführend.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim (ohne Stellungnahme der UWB)</p> <p>23.08.2021</p>	<p>Der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB übersandt worden. In Zusammenarbeit mit den von der vorgesehenen Nutzungsregelung betroffenen Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) geben wir hierzu folgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ab:</p> <p>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</p> <p>Textliche Festsetzungen: Nr. 5 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen Es fehlt die genaue Grundstücksbezeichnung. Diese ist noch zu ergänzen.</p> <p>Begründung: Nr. 3 Erfordernis der Planaufstellung "...die Bebauung wird voraussichtlich bis Ende 2019 abgeschlossen sein." Diese Aussage ist zeitlich überholt und sollte entsprechend angepasst werden.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Artenschutz 1. Laut der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (Institut für Faunistik, Dr. Weinhold, Stand 11/2019) erfolgt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote dann nicht, wenn die benannten Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden (die Übernahme als textliche Festsetzungen ist erfolgt (Nr. A.11.3)).</p> <p>Zu diesen Maßnahmen gehört u.a. die zeitliche Einschränkung für die Umgestaltung des Stephansgrabens (Durchführung der Baumaßnahmen nur außerhalb der Winterruhezeiten (Oktober-März), also von April bis September) sowie das vorherige Abdecken der Flächen mit Folie zum Zweck der Vergrämung der Zauneidechsen. Mit der zeitlichen Festlegung der Baumaßnahmen auf die Aktivitätszeit der Tiere soll vermieden werden, dass die Tiere, die im Winterhalbjahr nicht agil sind, getötet werden. Dies ist nachvollziehbar.</p> <p>Unseres Erachtens wird bei den o.g. Maßnahmen nicht berücksichtigt, dass ggf. in den Boden abgelegte Eier im Sommerhalbjahr zu Schaden kommen können. Ein Vernichten der Eier durch die Baumaßnahmen würde einen ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG darstellen. Es ist somit erforderlich, den zeitlichen Korridor für die Vergrämung auf die Zeit vor der Eiablage (zugleich nach Ende der Winterruhe) bzw. nach dem Ausschlüpfen (aber vor Aufsuchen der Überwinterungsquartiere) zu begrenzen.</p>	<p>Die fehlende Angabe wird ergänzt.</p> <p>Die entsprechende Aussage wird aktualisiert.</p> <p>Die zeitliche Begrenzung der Maßnahmen (je nach Witterung Ende März bzw. Anfang April bis Mai bzw. Mitte/ Ende August bis Ende September) wird in allen relevanten Bestandteilen des Bebauungsplanes ergänzt.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Wir bitten um Prüfung dieses Aspektes und entsprechende Ergänzung der Unterlagen und der Festsetzungen.</p> <p>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)                  2. Im Grünordnungsplan (S. 14) wird zum Thema „Außenbeleuchtung“ als Vermeidungsmaßnahme die ausschließliche Verwendung von Natriumdampflampen für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Erschließungsstraßen benannt. Diese wird an gleicher Stelle ergänzt um die Verwendung von warmweißen LED-Leuchten als mögliche Alternative. Die betreffende Festsetzung (A.11.4) enthält hingegen ausschließlich die Verwendung von Natriumdampflampen (LED-Leuchten sind hier als mögliche Alternative nicht benannt).                  Nach unserem Kenntnisstand entspricht die Verwendung von Natriumdampflampen nicht dem Stand der Technik. Aktuell kommen zumeist LED-Lampen zum Einsatz, da sie energiesparender und bei Verwendung von Leuchtmitteln mit geringer Farbtemperatur (&lt; 3.000 Kelvin) auch im Hinblick auf den Insektenschutz besser abschneiden.</p> <p>Das Thema Lichtverschmutzung ist in den letzten Jahren zunehmend in den Fokus gerückt, u.a. wegen der negativen Auswirkungen auf Insekten. Dies spiegelt sich in der Behandlung dieses Themas in den Unterlagen nicht wider. Wir geben daher folgende Anregungen und bitten, entsprechende Regelungen im B-Plan zu ergänzen.</p> <p>Lichtemissionen (Lichtverschmutzung) lassen sich insbesondere durch folgende Maßnahmen vermeiden bzw. minimieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bedarfsgerechte zeitliche Begrenzung (z.B. Zeitschaltung, Bewegungsmelder)</li> <li>• auf den Zweck begrenzte Leuchtdichten</li> <li>• insektenfreundliches Strahlenspektrum (&lt; 3.000 Kelvin; also Warm- statt Kaltlicht)</li> <li>• Abstrahlgeometrie der Lichtquelle (auf den Boden ausgerichtet, ohne horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung)</li> </ul> <p>Bei nicht festsetzungsfähigen Maßnahmen (zeitliche Begrenzung) besteht die Möglichkeit, die Maßnahmen durch eine vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Bauherrschaft zu sichern.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass es einer artenschutzrechtlichen Rechtfertigung nicht bedarf, um die Maßnahmen festsetzen zu können. Verbindliche Festsetzungen</p>	<p>Die Textfestsetzung wird der Aussage im Grünordnungsplan entsprechend um die LED-Leuchten ergänzt.</p> <p>Ausführungen zum Thema Lichtverschmutzung werden in der Begründung ergänzt. Da das Thema insbesondere im Bereich der öffentlichen Erschließung und somit der Straßenbeleuchtung Anwendung findet, werden hierbei genannte Punkte in der Infrastrukturplanung berücksichtigt.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>können (und sollten) auch auf der Grundlage der Eingriffsregelung (Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen) getroffen werden. Entsprechende Vorkehrungen sollten nicht nur für die Außenbeleuchtung, sondern auch für Werbeanlagen getroffen werden.</p> <p>3. In unserer Stellungnahme vom 11.06.2019 haben wir angeregt, Dachbegrünungen zum Zweck der Minderung der erheblichen negativen Auswirkungen der Versiegelungen verbindlich im B-Plan festzusetzen. Laut Abwägung sieht die Stadt keine Möglichkeit, Dachbegrünungen verbindlich festzusetzen. Gründe werden in der Abwägung nicht benannt und sind für uns daher nicht ersichtlich. Wir weisen darauf hin, dass das Baugesetzbuch grundsätzlich die Möglichkeit bietet, Festsetzungen zur Dachbegrünung zu treffen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sowie den gerade in jüngster Zeit in der öffentlichen Diskussion stehenden Umweltveränderungen, die auch mit den zunehmenden Versiegelungen zu tun haben (z.B. Verlust der Biodiversität, Insektensterben, lokale Klimabelastung, Erhöhung von Abflussspitzen etc.) regen wir wiederholt an, verbindliche Festlegungen für Dachbegrünungen in den B-Plan aufzunehmen.</p> <p>4. Die Nutzung der Dachflächen für die Installation von Photovoltaik-Anlagen sollte geprüft und festgesetzt werden (siehe "Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung. Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen". Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021). Die Möglichkeit, versiegelte Flächen für den Ausbau der erneuerbaren Energien zu nutzen, sollte vorrangig vor der Inanspruchnahme von Freiflächen genutzt werden, um hiermit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Letzteres ist seitens der Stadt Lampertheim gegenwärtig mit zwei in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen geplant (B-Plan „Photovoltaikanlage - Am Kiessee“ und B-Plan „Photovoltaikanlage - Im Bruch“).</p> <p>Auf die Möglichkeit, Dachbegrünungen und Photovoltaik-Anlagen zu kombinieren, weisen wir hin.</p> <p>Rechtliche Sicherung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>5. Ein Teil des Ausgleichs soll über Maßnahmen abgedeckt werden, die als Ökoko-Maßnahmen anerkannt worden sind. In unserer Stellungnahme vom 11.06.2019 haben wir darauf hingewiesen, dass die für eine Inanspruchnahme not-</p>	<p>Die Berücksichtigung der genannten Punkte bei Werbeanlagen kann nur in begrenztem Maße erfolgen, zumal die zeitlich begrenzte, bedarfsgerechte Begrenzung der Werbebeleuchtung in Verbindung mit der getroffenen Festsetzung zur Untersagung bewegter Lichtwerbung ohnehin gegeben ist (Abend-/Nachtstunden).</p> <p>Die verbindliche Festsetzung von Dachbegrünung ist nach Ansicht der Stadt Lampertheim in einem auf mittlere und kleinere Unternehmen abzielenden Gewerbegebiet schwer durchsetzbar, da dies nach wie vor als Erschwernis seitens eines Großteils dieser Unternehmen gesehen wird.</p> <p>Es ist jedoch davon auszugehen, dass zum Rückhalt der zur Versickerung zu bringenden bzw. in die Versickerungsmulde einzuleitenden Niederschlagswassermengen trotzdem einige Gründächer realisiert werden. Darüber hinaus wird die extensive Begrünung der Dachflächen ausdrücklich empfohlen und ein weiterer Anreiz geschaffen, indem diese Begrünung auf den zu begrünenden Grundstücksanteil angerechnet werden kann.</p> <p>Auch in Sachen Photovoltaik-Anlagen sieht die Stadt Lampertheim durch eine verbindliche Festsetzung ein Hemmnis für Gewerbetreibende. Zwar besteht die Möglichkeit der Festsetzung, jedoch muss diese hinreichend konkret sein (Dachflächenanteil). Da gewerbliche Gebäude jedoch sehr unterschiedlich gestaltet sein können und oftmals auch technische Einrichtungen (Lüftungsanlagen, Heizungsanlagen, Fahrstuhlschächte, aber auch Dachflächenfenster) auf den Dächern untergebracht werden, ist ein verbindlich einzuhaltender Dachflächenanteil nur schwer fest- bzw. umzusetzen. Generell sind die Anreize, eine sachgerechte Ausstattung mit PV-Anlagen zu Stromnutzung oder -einspeisung vorzunehmen, so groß, dass ohnehin mit einem hohen PV-Anteil gerechnet werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird in die Textfestsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die konkrete Flächenabgrenzung ist zwischenzeitlich erfolgt und in den Bebauungsplan (Textfestsetzungen, Begründung, Umweltbericht, Grünordnungsplan) integriert worden. Der erforderliche Ausgleich ist somit verbindlich festgesetzt und gesichert.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>wendige Abschlussbewertung der UNB noch nicht vorgelegt worden ist. Zudem haben wir darauf hingewiesen, dass die für den Ausgleich erforderlichen Flächen konkret abzugrenzen sind.</p> <p>Diese Anregungen wurden nicht berücksichtigt. Bis heute liegt uns eine Abschlussbewertung nicht vor, so dass die notwendige abschließende Einbuchung in das Ökokonto noch nicht erfolgen konnte. Laut Abwägung soll die Abschlussbewertung der UNB vor Satzungsbeschluss vorgelegt werden. Es ist zwar nachvollziehbar, dass die Ökokonto-Maßnahme „Nutzungseinstellung Pappelaltholz mit Erlenbruch“ eine ausreichende Aufwertung für den vorliegenden B-Plan bietet. Den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB an die Sicherung des Ausgleichs genügt der Hinweis auf einen Flächenpool ohne konkrete Darlegung der Fläche nach unserer Rechtsauffassung nicht.</p> <p>Wir regen daher nochmals an, die Abschlussbewertung bei uns einzureichen und die für den Ausgleich notwendige Fläche konkret abzugrenzen und damit den Ausgleich gemäß den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB rechtlich zu sichern.</p> <p>6. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer Abschlussbewertung, die von der vorläufigen (!) Anerkennung abweicht, die in den Unterlagen des B-Plans gemachten Angaben über die notwendige Flächengröße nicht mehr zutreffend wären.</p> <p>7. Gemäß § 4 Abs. 2 HAGBNatSchG sind die relevanten Daten für das Naturschutzinformationssystem des Landes (NATUREG) auch von den Kommunen zu übermitteln. Wir bitten Sie, uns die Daten gemäß der im „Pflichtenheft Bauleitplanungskataster zur Übermittlung digital erstellter Pläne“ (i.d.F. v. 29.05.2020) genannten inhaltlichen und formalen Anforderungen zu übergeben.</p> <p>8. Im Naturschutzinformationssystem (NATUREG) ist auch die Umsetzung der Maßnahmen zu dokumentieren. Wir bitten Sie daher, die erfolgte Umsetzung der von der Stadt durchzuführenden Maßnahmen und der ggf. von der Stadt an Dritte übertragenen Maßnahmen seitens der Stadt zeitnah direkt an die UNB zu melden, damit die erfolgte Umsetzung der sich aus dem B-Plan ergebenden Ausgleichsverpflichtungen im Naturschutzregister bestätigt werden kann. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei dem Naturschutzinformationssystem NATUREG um ein öffentlich einsehbares Register handelt.</p>	<p>Die Abschlussbewertung der auszubuchenden Flächen ist erfolgt und die Anerkennung bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Der Antrag auf Inanspruchnahme der Maßnahme und Ausbuchung erfolgt nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Abschlussbewertung weicht von der vorläufigen Anerkennung nicht ab. Dementsprechend ist eine Änderung der Bilanzierung nicht erforderlich.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Daten werden nach Abschluss des Verfahrens übermittelt.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, siehe Stellungnahme zu Nr. 7.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Umsetzung (Ausgleich + grünordnerische Maßnahmen) / Dokumentationspflicht</p> <p>9. Wir empfehlen die Aufnahme eines Hinweises, wonach im bauaufsichtlichen Verfahren als Bestandteil zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan (gem. Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans (z. B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.</p> <p>Abteilung Ländlicher Raum und Denkmalschutz</p> <p>Die Stadt Lampertheim beabsichtigt, das zwischen Lampertheim und dem Stadtteil Rosengarten gelegene Industrie- und Gewerbegebiet „Wormser Landstraße“ zu erweitern und einen 2. Bauabschnitt als Gewerbegebiet auszuweisen. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lampertheim als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.</p> <p>Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen. Die zur gewerblichen Erschließung vorgesehene Fläche umfasst ca. 13 Hektar, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden. Da die Planung jedoch aus dem Regionalplan und dem FNP heraus entwickelt ist, wird keine Chance gesehen, die geplante Landinanspruchnahme zu verhindern.</p> <p>Der Fachbereich Denkmalschutz weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.</p> <p>Kreisentwicklung / Klimaanpassung</p> <p>Zum vorliegenden Bauleitplanverfahren wird aus Sicht der Kreisentwicklung unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und den Belangen des entstehenden Klimaschutzkonzepts für den Kreis Bergstrasse wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Energiekonzept / Klimaschutz</p>	<p>Der Hinweis wird in die Textfestsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Flächen müssen in Anspruch genommen werden, um die bereits auf übergeordneter Ebene vorbereitete gewerbliche Entwicklung Lampertheims vornehmen zu können. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich negativer Auswirkungen werden nach Möglichkeit vorgenommen und sind den Planunterlagen zu entnehmen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind. Hessen Archäologie wurde im Verfahren ebenfalls beteiligt.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass der Bebauungsplan so gestaltet ist, dass er für die von den Fachgesetzen geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. solare Strahlungsenergie, Geothermie) keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft und die Wahlfreiheit für die Bauherren bzgl. der Ausfüllung des Energiefachrechts offenhält. Jedoch sollten die Gebäude im Hinblick auf eine optimierte Nutzung von Solarenergie auf den Baugebietsflächen positioniert werden.</p> <p>Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV / GEG) nicht angemessen, um die Ziele der Klimaneutralität im Kreisgebiet zu erreichen. Deshalb erfordert es weitere Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes.</p> <p>Es wird empfohlen, die Nutzung von regenerativen Energieformen zu fordern. Dazu zählen z.B. die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Für den Wärmebedarf sind Wärmepumpen zu empfehlen.</p> <p>Dachflächen sollten mindestens die Tragfähigkeit für PV Anlagen haben. Sofern Bauträger nicht selbst in erneuerbare Energien investieren möchten, so sollten Dachflächen für PV-Installationen zumindest für Dritte zugänglich gemacht werden, z.B. durch Verpachtung der Dachflächen. Die Versiegelung der Flächen sollte minimiert werden. Regenwasser sollte in Zisternen gesammelt oder versickert werden. Holz als Baumaterial sollte empfohlen werden.</p> <p>Der Mobilitätswandel ist ebenfalls ein wichtiger Baustein im Klimaschutz. Für Mitarbeiter der Betriebe sollten eine angemessene Ladeinfrastruktur angeboten werden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist attraktiv zu gestalten, um möglichst motorisierten Individualverkehr zu vermeiden.</p>	<p>Die Bauflächen sind bewusst großzügig gestaltet, sodass die gewerblichen Nutzer hier eine größtmögliche Flexibilität haben. So besteht auch die Möglichkeit, bei der Nutzung von Solarenergie die Gebäude hierfür optimal zu positionieren.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Lampertheim sieht hier durch eine verbindliche Festsetzung von Energieformen ein Hemmnis für Gewerbetreibende. Zwar besteht die Möglichkeit der Festsetzung, jedoch muss diese hinreichend konkret sein (Dachflächenanteil bei PV-Anlagen). Da gewerbliche Gebäude jedoch sehr unterschiedlich gestaltet sein können und oftmals auch technische Einrichtungen (Lüftungsanlagen, Heizungsanlagen, Fahrstuhlschächte, aber auch Dachflächenfenster) auf den Dächern untergebracht werden, ist ein verbindlich einzuhaltender Dachflächenanteil nur schwer fest- bzw. umzusetzen. Generell sind die Anreize, eine sachgerechte Ausstattung mit PV-Anlagen zu Stromnutzung oder -einspeisung vorzunehmen, so groß, dass ohnehin mit einem hohen PV-Anteil gerechnet werden kann. Insbesondere jedoch sind die Bedarfe der unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen stark variierend, sodass eine einheitliche Festsetzung nur schwer umsetzbar ist. Bei Wohnbebauung ist dies einheitlicher darstellbar.</p> <p>Die Versiegelung der Flächen wird durch Festsetzungen (GRZ, Grünfestsetzungen) minimiert. Darüber hinaus wird das Niederschlagswasser versickert. Entsprechende Festsetzungen sind in der Planung vorhanden. Holz ist als Baustoff aktuell sehr teuer und auch nur eingeschränkt für gewerbliche Bauten geeignet.</p> <p>Die Ladeinfrastruktur der Betriebe ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zudem werden Ladestationen nicht gesondert ausgewiesen, sondern können auf den Privatgrundstücken vorgehalten werden. Die Aussage zur Anbindung an das ÖPNV-Netz wird zur Kenntnis genommen.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Gefahrenabwehr – Brandschutz</p> <p>Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir zu o.g. Aktenzeichen wie folgt Stellung. Zu den allgemeinen Angaben Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p>Zum baulichen Brandschutz - Hinsichtlich der Ausführungen der Erschließung betreffend (siehe Begründung 6.8. Erschließung (Verkehr und Entsorgung), Seite 17) ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB sowie zur DIN 14090. - Wir empfehlen, Hinweise auf den Anhang 14 H-VV TB und DIN 14090 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Erschließungsplanungen mit aufzunehmen.</p> <p>Zum anlagentechnischen Brandschutz - Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p>Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz - Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p>Zum abwehrenden Brandschutz - Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Begründung 6.10. Versorgung, Seite 10) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung. - Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).</p> <p>- Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (siehe textliche Festsetzungen C.2. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsbioten (§ 78b WHG), Seite 10) ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen. - Wir empfehlen den Hinweis auf</p>	<p>Folgender Hinweis wird in die Textfestsetzungen aufgenommen: Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).</p> <p>Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird nur der Grundschutz (96 m³/h über 2 h), gewährleistet. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.</p> <p>Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung zur Lagerung wassergefährdender Stoffe ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p>



TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Prüfung der einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen auf Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen.</p> <p>Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens - Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p>Zu Abweichungen / Erleichterungen - Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.</p> <p>Zitierte Rechtsquellen - Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) - Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 - Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG) - vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises</p> <p>Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird nachgereicht.</p> <p>Hinweis zum Bebauungsplankataster Kreis Bergstraße (Bürger-GIS) Wir bitten, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne/Flächennutzungspläne, wie im "Pflichtenheft Bauleitplankataster" formuliert, neben dem herkömmlichen Papierexemplar als Datenupload zur Verfügung zu stellen. Die weiteren Anforderungen können unserem Pflichtenheft entnommen werden, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: <a href="http://buergergis.kreis-bergstrasse.de/bauleitplankataster/">http://buergergis.kreis-bergstrasse.de/bauleitplankataster/</a></p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde liegt vor und wird abgewogen.</p> <p>Die Vorgehensweise ist bekannt und wird entsprechend umgesetzt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung der Grundstücksbezeichnung für Geh- und Fahrrechte -&gt; Textfestsetzung Nr. 5</li> <li>• Aktualisierung der zeitlichen Realisierung -&gt; Begründung Nr. 3 „Erfordernis der Planaufstellung“</li> <li>• Ergänzung der zeitlichen Begrenzung der Maßnahmen des Artenschutzes (je nach Witterung Ende März bzw. Anfang April bis Mai bzw. Mitte/ Ende August bis Ende September)</li> <li>• Ergänzung der LED-Leuchten -&gt; Textfestsetzung Nr. 11.4</li> <li>• Ergänzung der Begründung zum Thema Lichtverschmutzung</li> <li>• Hinweis auf Möglichkeit, Dachbegrünungen und Photovoltaik-Anlagen zu kombinieren ergänzen -&gt; Textfestsetzungen/Hinweise</li> </ul>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf Freiflächenplan im Genehmigungsverfahren -&gt; Textfestsetzungen</li> <li>• Hinweis auf Löschwassergrundschutz -&gt; Textfestsetzungen</li> </ul>
<p>Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim – UWB</p> <p>07.09.2021</p>	<p>Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Zu den übrigen von uns zu vertretenden Belange haben wir folgende Anmerkungen:</p> <p><b>Gartenbrunnen</b> Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, dass in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.</p> <p><b>Geothermie</b> Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmenutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten.</p> <p>Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung. Bei Bohrungen über 100 Metern Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen, zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.</p> <p><b>Gewässerrandstreifen</b> In der aktuellen Fassung des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Im Gewässerrandstreifen sind die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, und die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, verboten.</p> <p>Das Verbot der Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen gilt nicht, soweit das Grundstück im Innenbereich liegt und im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig bebaut ist. Hinsichtlich des Stephansgraben ist darauf hinzuweisen, dass dieser über gesetzlich definierte Gewässerrandstreifen verfügt, die der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen dienen. In diesen Bereichen von zehn Metern landseits der Böschungsoberkante sind bauliche Anlagen ebenso unzulässig wie das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.</p> <p>In Plänen ist der Graben erkennbar darzustellen.</p> <p><b>Grundwasserhaltungen</b> In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.</p> <p><b>Recyclingmaterial</b> Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhalb 89,50 m üNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) bzw. der LAGA TR Boden3) unterschreitet.</li> <li>• Oberhalb 89,50 m üNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 202) bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden3) unterschreitet.</li> <li>• Oberhalb 89,50 m üNN im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 202) unterschreitet.</li> </ul>	<p>Der Stephansgraben wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Textfestsetzungen aufgenommen.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 202) bzw. Z 0 der LAGA TR Boden3) unterschreitet.</li> <li>• Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 1) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.</li> </ul> <p>Anm.1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999</p> <p>Anm.2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 1.9.2018.</p> <p>Anm.3) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004</p> <p>Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.</p> <p>Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der baulichen Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Festsetzung mit „Maßnahmen, die bei der Errichtung baulicher Anlagen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen“ ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung der Planzeichnung um die nachrichtliche Darstellung des Stephansgrabens</li> <li>• Hinweis Recyclingmaterial/Geländeauffüllung/Bodenaustausch -&gt; Textfestsetzungen</li> </ul>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Regierungspräsidium Darmstadt</p> <p>17.08.2021</p>	<p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <p>Der geplante Geltungsbereich einschließlich der Maßnahmenfläche im Westen liegen innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe, Planung und eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Die Funktion des Regionalen Grünzugs darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Vorhaben mit hohem baulichem Anteil haben im Vorranggebiet Regionaler Grünzug zu unterbleiben (Z4.3-2). Daher werden Bauleitplanverfahren, bei denen Ausgleichsflächen im Regionalen Grünzug verortet sind nicht von dem Beschluss der Regionalversammlung vom 01.März 2013 (Drucksache Nr.: VIII / 55.1) zum Ausgleich umfasst.</p> <p>Zu der vorgelegten Planung bestehen nunmehr aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken mehr. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p> <p>Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch</p> <p>Zum o.a. Bebauungsplan nehme ich aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:</p> <p>Oberflächengewässer                      Im Osten des Geltungsbereichs verläuft ein Entwässerungsgraben (Stephansgraben). Auch wenn es sich nur um einen Entwässerungsgraben mit zeitweiliger Wasserführung handelt, ist er als Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes einzustufen. Dies begründet sich u.a. dadurch, dass der Graben wasserwirtschaftlich nicht von untergeordneter Bedeutung ist. Er ist im Unterhaltungsplan des Wasserverbandes Bürstadt enthalten und auch im Gewässerkundlichen Flächenverzeichnis Hessen aufgeführt.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu der vorgelegten Planung nunmehr aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken mehr bestehen und die Planung daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.                      Der im Osten des Plangebiets verlaufende Stephansgraben wird weder verlegt noch ausgebaut. Es ist eine naturschutzfachliche Planung mit Absenkungen beabsichtigt, die nicht in die Wasserlinie eingreifen werden. Selbstverständlich wird die Planung im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde detailliert abgestimmt. Die Entwurfs- und Ausführungsplanung ist nicht auf der Ebene der Bauleitplanung darzustellen.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Die Funktion des im Plangebiet verlaufenden Entwässerungsgrabens (Stephansgraben) ist zu erhalten. Eine beabsichtigte Verlegung bzw. Ausbau des Entwässerungsgrabens ist mit dem Kreisausschuss des Kreises Bergstraße –Untere Wasserbehörde- abzustimmen.</p> <p><b>Abwasser</b> Das Plangebiet soll überwiegend als Gewerbegebiet entwickelt werden. Auf der insgesamt 20,65 ha großen Fläche befindet sich eine Fläche von ca. 5,7 ha für landwirtschaftliche Nutzung und ein Anwesen mit Wirtschafts- und Wohngebäuden. Die zur gewerblichen Erschließung vorgesehene Fläche beträgt rund 13 ha.</p> <p><b>Schmutzwasser</b> Das Plangebiet sieht vor, das anfallende Schmutzwasser über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal zu sammeln und der Kläranlage mittels des vorhandenen pneumatischen Pumpwerks der Kläranlage in der ChemiestraÙe zuzuführen. Verschmutzte Niederschlagsabflüsse von privaten LKW-, Park-, Rangier- und ggf. Andienungsflächen sollen ebenfalls über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt werden. Gegen diese Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Für die Abwasserentsorgung ist der Nachweis zu führen, dass die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems und der kommunalen Abwasseranlage gesichert ist.</p> <p><b>Niederschlagswasser</b> In der Begründung wird auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis sowie auf die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) und Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Die Planung sieht vor, das Plangebiet mit Grünflächen zu durchziehen, sodass u.a. unbelastetes Niederschlagswasser versickern kann. Zudem sollen unbefestigte und wasserdurchlässig befestigte Flächen zur weiteren Reduzierung von anfallendem Niederschlagswasser beitragen. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß DWA-M 153 mittels Retentionsmulden mit 30 cm belebter Bodenzone vor Einleitung in das Ableitungsgrabensystem behandelt. Für die Versickerung oder Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 8 i.V.m. § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</p>	<p>Die aufgeführten Flächengrößen sind korrekt.</p> <p>Die Darstellung ist korrekt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen der Infrastrukturplanung geführt werden.</p> <p>Die Darstellung ist korrekt.</p> <p>Die rechtlichen Anforderungen sind bekannt. Eine entsprechende Entwässerungsgenehmigung wird bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Bodenschutz Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Nachsorgender Bodenschutz</b> Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</p> <p>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</p> <p><b>2. Vorsorgender Bodenschutz</b> Da der Eingriff in den Boden in Höhe von 56,29 BWE nicht über einen Ausgleich durch direkte Maßnahmen zur Aufbesserung von Bodenfunktionen erfüllt werden kann und ein Defizit von 56,29 Bodenwerteinheiten bestehen, wird durch den Planungsträger eine Ersatzzahlung gemäß § 6 KV in Form eines Ankaufs von Ökopunkten in Höhe von 72.051,20 € geleistet.</p> <p>Die Berechnung der Ersatzzahlung ist nachvollziehbar im Umweltbericht dargestellt. Zusätzlich ist im Umweltbericht dargelegt, dass die Ersatzzahlung für eine Umgestaltung einer als Baustofflager genutzten Fläche in eine Trockenmagerrasenfläche genutzt werden soll.</p> <p>Maßgeblich für die verbindliche Umsetzung der o.g. Ersatzzahlung ist die Aufführung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Hier werden zwar die</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben bestehen.</p> <p>Der Hinweis ist bereits in den Textfestsetzungen enthalten.</p> <p>Die Aussage ist korrekt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Berechnung der Ersatzzahlung nachvollziehbar im Umweltbericht dargestellt ist.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Kompensationsmaßnahmen aufgeführt, die Ersatzzahlung für das bodenfunktionale Defizit ist aber nicht zu finden.</p> <p>Nebenbestimmung: Die Ersatzzahlung für den nicht ausgeglichenen Eingriff in das Schutzgut Boden bzw. die natürlichen Bodenfunktionen in Höhe von 72.051,20 € sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen und festzuschreiben.</p> <p>Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine weiteren Bedenken bestehen, da meinen vorgetragenen Bedenken wegen der vorhandenen Störfallanlagen Rechnung getragen wurde.</p> <p>Aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme der Bergbehörde wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p>Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Das Plangebiet wird von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme, Sole und Lithium überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen</p>	<p>Die bereits im Umweltbericht formulierte Ersatzzahlung wird zusätzlich als Maßnahme in den Textfestsetzungen aufgeführt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes keine weiteren Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>



TÖB und sonstige Interessensverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Vorhaben aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegenstehen.</p> <p>Der Kampfmittelräumdienst wurde separat beteiligt. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Die Ersatzzahlung für den nicht ausgeglichenen Eingriff in das Schutzgut Boden wird als Maßnahme in die Textfestsetzungen aufgenommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst 17.08.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.</p> <p>Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf der Fläche nicht mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und, da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Hessen Mobil 19.08.2021</p>	<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil - Straßen - und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:</p> <p>(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</p> <p>Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr/ Leistungsfähigkeit des StraÙennetzes (§§ 32, 47 HStrG)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Zusammenhang mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes sind in der Begründung keine Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Neuplanung des Gewerbegebietes enthalten. Wir bitten um Übersendung geeigneter Verkehrszahlen und über eine Erläuterung zur geplanten Abwicklung des Verkehrsaufkommens.</li> </ul> <p>(B) Fachliche Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen den StraÙenbaulastträger von klassifizierten StraÙen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.</li> <li>• Die Festlegungen u.a. zu Werbeanlagen, Bauverbotszone von 20m und Mindestabstand von 15 m für Verkehrsflächen und Parkieranlagen vom Fahrbahnrand der L 3110 sind seitens der Stadt Lampertheim bzw. deren Stadtentwicklungsgesellschaft bei der Umsetzung entsprechend zu überwachen.</li> <li>• Die StraÙenbreiten der inneren ErschließungsstraÙen sind mit 11,50 m angesetzt. Unter Berücksichtigung der Fahrbahnbreite von 6,50 m und der einseitigen Längsparkstände von 2,00 m bleiben für die beidseitigen Gehwege Restwegbreiten von lediglich 1,50 m. In der Richtlinie für die Anlage von StadtstraÙen (RASt 06) ist ein GrundmaÙ für Gehwege von 2,50 m festgelegt, in der StVO ein MindestmaÙ von 1,50 m. Bei Letzterem sind diese Breitenbereiche von sämtlichen Einbauten freizuhalten, d.h. keine Leuchten, Verkehrszeichen, Verteilerkästen für Telekommunikation bzw. Strom, etc ... Daher empfehlen wir für die Gehwege eine Mindestbreite von 2,00 m (bevorzugt wären 2,50 m) zu berücksichtigen.</li> <li>• Die Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar neben der LandesstraÙe bzw. im Bereich des öffentlichen Grüns im Südwesten parallel zur LandesstraÙe sind nicht zulässig.</li> </ul>	<p>Wir verweisen auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen in der Anlage „Prognose Verkehrsaufkommen“. In der Begründung wurde bereits aufgeführt, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen über den vorhandenen Kreisel problemlos abgewickelt und auf die LandesstraÙe in nördliche sowie südliche Richtung verteilt werden kann. Die Begründung wird um Aussagen der Prognose ergänzt.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Textfestsetzungen lassen, auch für Werbeanlagen, nur eine Bebauung innerhalb der Baufenster zu. Da der Abstand zwischen StraÙenauÙenkante und Baugrenze 20 Meter beträgt, ist dem § 23 (1) Nr. 1 HStrG somit entsprochen. Verkehrsflächen und Parkieranlagen sind in einem kleineren Abstand als den genannten 15 Metern nach Bebauungsplan ebenfalls nicht möglich. Darüber hinaus enthalten die Textfestsetzungen auch konkrete Regelungen zur Bauverbotszone.</p> <p>Die genaue Aufteilung der StraÙenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Anregungen werden jedoch zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Infrastrukturplanung berücksichtigt.</p> <p>Siehe ergänzende Stellungnahme vom 05.11.2021.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Ergänzende Stellungnahme vom 05.11.2021</p>	<p>Der Korridor muss optional für einen unselbstständigen Radweg in diesem Streckenabschnitt freigehalten werden.</p> <p>im Nachgang zu der Stellungnahme von Hessen Mobil zu dem Bebauungsplan 71 B-00 "Wormser Landstraße - 2. Bauabschnitt" hat ein klärendes Gespräch zwischen Vertretern der Stadt Lampertheim und Hessen Mobil stattgefunden. Im Ergebnis ersetzt Hessen Mobil den letzten Punkt aus der Stellungnahme vom 13. August 2021 mit dem Aktenzeichen „34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2021-024399“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar neben der Landesstraße bzw. im Bereich des öffentlichen Grüns im Südwesten parallel zur Landesstraße sind nicht zulässig. Der Korridor muss optional für einen unselbstständigen Radweg in diesem Streckenabschnitt freigehalten werden.</li> </ul> <p>durch folgenden Text:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sollte Hessen Mobil als Straßenbaulastträger der L 3120 die Planung eines unselbstständigen Radweges im Geltungsbereich des BPlans aufnehmen (§§ 32 ff HStrG), so werden voraussichtlich die Flächen in einem Abstand von 10 m zum Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße für den Bau eines Radweges benötigt. Weitere Einzelheiten zur Regelung der Flächenverfügbarkeit wären zu gegebener Zeit in einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Stadt Lampertheim und Hessen Mobil zu regeln.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf das vorliegende Bauleitplanverfahren.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Ergänzung der Begründung um Aussagen der Prognose zum Verkehrsaufkommen</p>
<p>IHK Darmstadt 20.08.2021</p>	<p>Vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen dürfen.</p> <p>Die Stadt Lampertheim beabsichtigt das im Stadtteil Rosengarten gelegene Industrie- und Gewerbegebiet „Wormser Landstraße“ zu erweitern. Der Geltungsbereich umfasst ca. 20,65 ha wovon rund 5,7 ha für landwirtschaftliche Nutzung vorbehalten und ca. 13 Hektar für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer begrüßt und unterstützt die Planung. Für Lampertheim hat sowohl das Regionale Entwicklungskonzept (REK) des Regierungspräsidiums Darmstadt als auch jüngst der Entwurf des Einheitlichen Regionalplans für die Metropolregion Rhein Neckar einen hohen Bedarf festgestellt und die Planflächen als geeignet dargestellt. Flächen für produzierendes Gewerbe in Südhessen werden dringend benötigt wie auch zahlreiche Anfragen bei der IHK Darmstadt</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Industrie- und Handelskammer die Planung begrüßt und unterstützt.</p>

TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>zeigen. Damit die Flächen an zukünftige Entwicklungen und Bedarfe der Unternehmen angepasst sind und auch die Belange des Klimaschutzes berücksichtigen, möchten wir gerne folgende Anregungen zu der Planung geben:</p> <p>Im Bereich Verkehr und Straßenraum sollte multimodal geplant werden. Neben dem motorisierten Verkehr sollte auch der Radverkehr Berücksichtigung finden. Wir empfehlen daher auch eine sichere Radwegeverbindung zwischen Bahnanschluss und Gewerbegebiet mitzudenken. Ebenfalls sollte der Anschluss an den ÖPNV bei der Erweiterung des Gewerbegebietes mitgedacht werden. Leider ist dahingehend der Begründung nichts zu entnehmen. Eine gute ÖPNV Anbindung ist für Unternehmen ein wichtiger Standortfaktor bei der Fachkräftegewinnung und trägt maßgeblich der Reduzierung von Individualverkehren bei.</p> <p>Die Klimaprognosen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz Geologie und Umwelt prognostizieren eine Steigerung von Sommertagen in Verbindung mit tropischen Nächten. Aufgrund der hohen Versiegelung sind Gewerbegebiete besonders vulnerabel gegenüber Hitze und Starkregenereignisse. Die Planungen sollten daher auch schon mögliche Entwicklungen in 10 bis 15 Jahren berücksichtigen und vorausschauend Klimaanpassungsmaßnahmen treffen. Beispielsweise könnte eine Dachflächenbegrünung in Verbindung mit Fotovoltaikanlagen in der Begründung empfohlen werden. Diese Kombination hat eine ca 4-5 % höhere Leistungskraft bei der Energiegewinnung und entlastet die Kanalisation. Des Weiteren können Begrünungsmaßnahmen an Süd-Fassaden und/oder helle Fassaden- und Verkehrsflächengestaltung einem Aufheizen des Gebietes entgegenwirken (Albedoeffekt) und so ein angenehmeres Mesoklima erzeugen. Dies kann sich dann auch positiv auf die Aufenthaltsqualität und Biodiversität auswirken.</p> <p>Wir möchten Sie bei dieser Gelegenheit auf eine Veranstaltung am 15. September 2021 hinweisen, bei der wir weitere Klimaanpassungsmaßnahmen für Gewerbegebiete vorstellen werden. Abschlussveranstaltung Projekt: „Klimaresiliente Gewerbegebiete“. Nähere Infos und Anmeldeöglichkeit erhalten Sie hier.</p> <p>Wir schließen mit unserer Stellungnahme nicht aus, das Unternehmen Bedenken oder Anregung zu der Planung haben, die uns nicht bekannt sind.</p>	<p>Wir verweisen auf das bestehende Radwegenetz. Ein weiterer Ausbau des Radwegenetzes ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht beabsichtigt. Details zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sind bereits in der Begründung aufgeführt.</p> <p>Eine Empfehlung für Dachbegrünung ist in den Textfestsetzungen bereits enthalten. Die Empfehlung zur Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen wird in der Begründung und den Textfestsetzungen ergänzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan zahlreiche Grünflächen, sowie weitere Pflanzfestsetzungen, die einen positiven klimatischen Effekt bewirken sollen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Empfehlung von Dachbegrünung und PV-Anlagen in Kombination in der Begründung sowie den Textfestsetzungen</p>

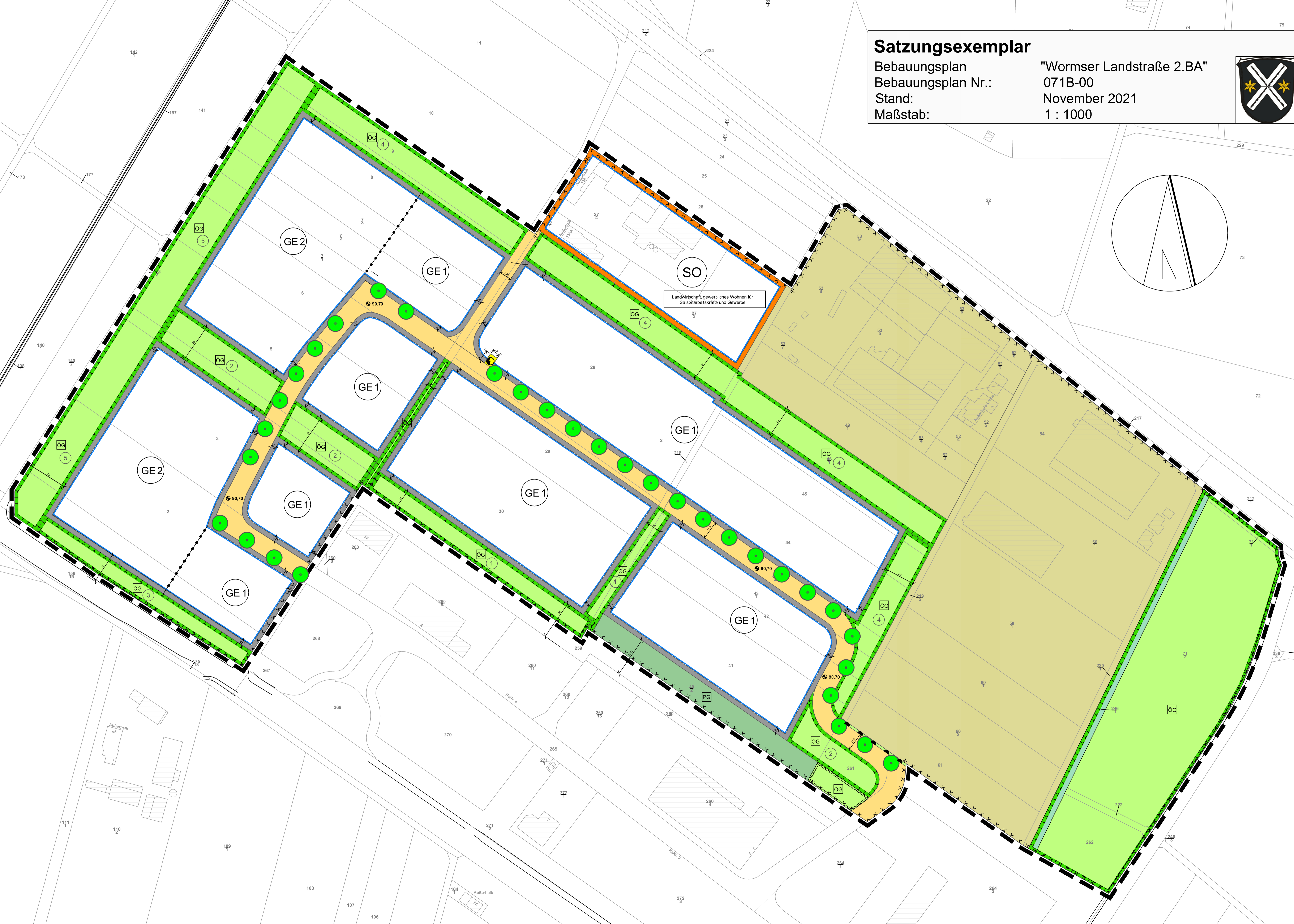
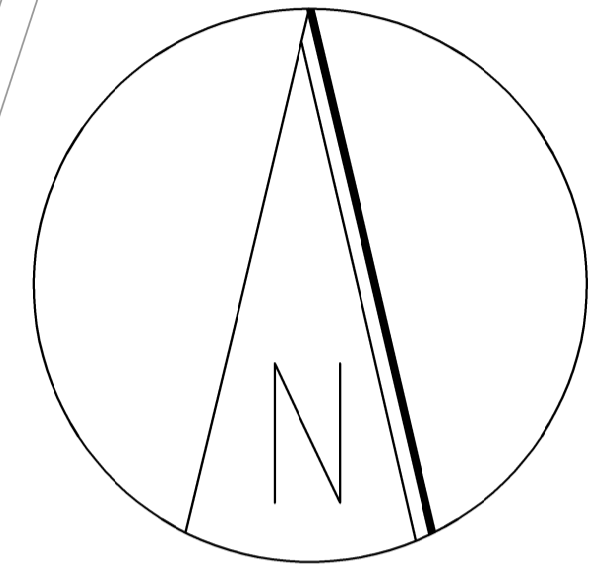
TÖB und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Hessen Archäologie</p> <p>30.08.2021</p>	<p>Gegen den Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Im Rahmen einer beauftragten Voruntersuchung wurden im Oktober 2019 zwei Suchschnitte durch eine archäologische Fachfirma begleitet. Deren Ergebnisse ergaben keine archäologisch relevanten Befundlagen (vgl. Abwägungsergebnis bzw. Mitteilung über die Ergebnisse der Untersuchung in der Mail vom 23.01.2020).</p> <p>Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern (textliche Festsetzung, Seite 11 Punkt 1) sind inhaltlich korrekt, müssen aber auf das novellierte hessische Denkmalschutzgesetz (rechtsgültig ab dem 28.11.2016) angepasst werden. Dies gilt für die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 und die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht werden.</p> <p>Die Ergebnisse der beiden Suchschnitte werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anpassung wird vorgenommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Anpassung des Hinweises zu Bodendenkmälern auf novelliertes Denkmalschutzgesetz</p>



# Satzungsexemplar

Bebauungsplan  
Bebauungsplan Nr.:  
Stand:  
Maßstab:

"Wormser Landstraße 2.BA"  
071B-00  
November 2021  
1 : 1000



# LEGENDE

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)



Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe  
(§ 10 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl  
(§ 16, 17, 19 BauNVO)

H 15.0 Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern  
(§ 16 BauNVO)

## BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Baugrenze  
(§ 23 Abs.3 BauNVO)

## VERKEHRSFÄCHEN; VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

## FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen  
hier: Elektrizität (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

## GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



mit Geh-, Fahr- und /oder Leitungsrecht zu belastende Fläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18 BauGB)



Öffentliche Grünflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Privates Grün  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)



Bezeichnung unterschiedlicher Grünflächen (s. textl. Festsetzungen)

## FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

## ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



hier: Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

## BESTAND/ABGRENZUNGEN/SONSTIGE PLANZEICHEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung  
Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Grünflächen



Gewässer,  
hier: Staphansgraben

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Max. Höhe baulicher Anlagen
Geschossfläche	

GE	a	SO	a
0,8	H 15.0	0,8	H 8.0
		GFZ 0,45	



Höhenlage:  
Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

##### 1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**GE 1:** Allgemein zulässig sind folgende in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Geschäftsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist der gutachterliche Nachweis, dass es sich um keine schutzbedürftige Nutzung gem. Art. 14 Seveso-III-Richtlinie handelt.

Ausnahmsweise zulässig sind zudem die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ist der gutachterliche Nachweis, dass es sich um keine schutzbedürftige Nutzung gem. Art. 14 Seveso-III-Richtlinie handelt.

**GE 2:** Allgemein zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen, sowie ausnahmsweise zulässig die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.

#### **Für GE 1 und GE 2 gilt einschränkend:**

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Einzelhandel ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muss dabei überwiegen und es dürfen keine Dimensionen entstehen, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entsprechen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Darüber hinaus darf je Baugrundstück eine Werbeanlage als Hinweis auf die Stätte der Leistung als Bestandteil von Sammelanlagen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass ausnahmsweise max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig ist, die einem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet sein muss, wenn zudem sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmeveraussetzungen kumulativ erfüllt werden:

- die Wohnung darf nicht größer als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) sein, max. jedoch 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreiten (die Wohnfläche ist nach DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau" zu ermitteln)
- Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Offene Lagerplätze sind als selbstständige bauliche Anlagen (Hauptnutzung) nicht zulässig. Die zugehörigen Baukörper (Hauptnutzung) sind vor Inbetriebnahme von Lagerplätzen zu errichten.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und

Landwirtschaft vom 6.6.2007 (Abstandserlass NRW) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nicht zulässig.

## 1.2. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe"

Zulässig sind:

1. landwirtschaftliche Betriebe und Nutzungen.
2. Gewerbliche Wohnunterkünfte für Saisonarbeitskräfte - mit Begrenzung auf eine Geschossflächenzahl von 0,45 - zur Unterbringung von Arbeitern für einen begrenzten Zeitraum ohne eigene Küchen- und Sanitärbereiche in den Unterbringungszimmern. Die Zimmer der Arbeiterunterkunft dürfen nur im Zusammenhang mit Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben innerhalb der Geltungsbereiche des Gewerbegebiets "Wormser Landstraße" vermietet werden. Es wird auf die textlichen Festsetzungen A2.2 verwiesen.
3. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Büro und Verwaltungsgebäude
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber oder Betriebsleiter
  - die Wohnung darf nicht größer als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) sein, max. jedoch 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreiten (die Wohnfläche ist nach DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau" zu ermitteln)
  - Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Einzelhandel ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muss dabei überwiegen und es dürfen keine Dimensionen entstehen, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entsprechen.

Für das Sondergebiet wird als Einschränkung festgesetzt, dass ausschließlich solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Lärm- und Geruchsemissionen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm und GIRL für Mischgebiete führen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt (siehe Planeintrag). Im Sonstigen Sondergebiet wird zusätzlich eine maximale Geschossfläche für Saisonarbeiterunterkünfte festgesetzt.

### 2.1 Grundflächenzahl

Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen nicht überschritten werden.

## 2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl des gewerblichen Wohnens für Saisonarbeitskräfte im Sondergebiet "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe" darf maximal 0,45 betragen. Nach § 20 (3) und (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse zu ermitteln ist und die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

## 2.3 Höhenfestsetzungen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Höhe wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen dem Grundstück zugeordneten Höhenpunkt gemäß Planeintrag (unterer Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen. Der obere Bezugspunkt der Höhe ist die am höchsten gelegene Schnittkante der Dachhäute oder der obere Abschluss des Daches.

Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Gebäude sind in offener Bauweise (d.h. mit seitlichem Grenzabstand) zu errichten, abweichend hiervon gilt jedoch keine Längenbeschränkung.

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind durch Baugrenzen festgelegt. Sie dürfen auch durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (mit Ausnahme Satz 2) nicht überschritten werden.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig, dürfen jedoch nur auf maximal 50 % der Grundstücksbreite errichtet werden.

## 5. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche ist gem. § 9 (1) 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der privaten Grünfläche (PG) zu belasten.

## 6. Öffentliche Grünflächen und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m § 25a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ① sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras-Krautflur zu unterhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ②, in denen auf der gesamten Länge parallel Versickerungsmulden und Entwässerungsgraben verlaufen, sind standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher in Gruppen aufgelockert zu bepflanzen. Dabei sind 15 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die unbestockten Flächen sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras- Krautflur zu unterhalten.

Innerhalb der Grabensohle sind auf der gesamten Grabenbreite, mit Abständen von je ca. 25 m, Sohlabsenkungen von 5-10 cm Tiefe vorzunehmen. Die Länge der Absenkung soll ca. 25 m betragen. Die Übergänge sind zur Sicherstellung der Bewirtschaftung flach auszubilden.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ③ sind mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern in Gruppen aufgelockert zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 15 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zwischen den Baum- und Strauchgruppen sind Gras- und Krautflächen vorzusehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ④ und ⑤, die am Ortsrand liegen und in denen auf der gesamten Länge parallel Versickerungsmulden und Entwässerungsgraben verlaufen, sind in den flachen, absonnigen Böschungsbereichen in aufgelockerten Gruppen standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher in gestuftem Aufbau zu pflanzen. Dabei sind 20 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die unbestockten Flächen sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras- Krautflur zu unterhalten.

Innerhalb der Grabensohle sind auf der gesamten Grabenbreite, mit Abständen von je ca. 25 m, Sohlabsenkungen von 5-10 cm Tiefe vorzunehmen. Die Länge der Absenkung soll ca. 25 m betragen. Die Übergänge sind zur Sicherstellung der Bewirtschaftung flach auszubilden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ⑤ sind zusätzlich zur visuellen Ortsrandgliederung im Abstand von ca. 10 m großkronige Hochstämme zu pflanzen.

Für alle Bepflanzungen in den öffentlichen Grünflächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Mindestqualität Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Mindestqualität: Heister, 2 x verpflanzt 100-125 cm

Es ist vor Baubeginn der Erschließung ein Pflegeplan aufzustellen.

#### **7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Entlang der L 3110 besteht eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 3110. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Hochbauten sowie Werbeanlagen und Fahnenmasten nicht zulässig.

Nach HBO zulässige geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 3110 nicht zulässig.

Zulässig sind Verkehrsflächen und Parkplätze, sofern die Blendung und Ablenkung des Verkehrs auf der Landesstraße durch einen wirksamen Sicht- und Blendschutz ausgeschlossen sind.

#### **8. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.

#### **9. Maßnahmen die bei der Errichtung baulicher Anlagen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach dem allgemeinen Regeln der Technik zu errichten. Im gesamten Plangebiet sind:

- bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einer Unterspülung und dem Auftrieb widerstehen,
- bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, die keinen schutzwürdigen Objekten dienen sowie Garagen, nur in Massivbauweise zulässig,
- Kellergeschosse nicht zulässig,
- Rückstausicherungen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation einzubauen,
- Elektroverteilungen mindestens mit ihrer zentralen Abschaltvorrichtung oberhalb von 93,5 m üNNH zu installieren,
- Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig,
- Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen unterhalb von 93,5 m üNNH nicht zulässig.

## 10. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Auf den Flächen für die Landwirtschaft ist eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Vorhaben sind zulässig, die § 35 Abs. 1 Nr. 1 - 2 entsprechen.

Bauvorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Die Zufahrt von der Planstraße aus ist nicht zulässig (siehe Planeintrag: "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt").

## 11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

### 11.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

#### Gewerbliche Grundstücke und Grundstücke Sondergebiet

Niederschlagsabflüsse privater Grundstücksflächen dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, außer es handelt sich um Niederschlagsabflüsse von privaten LKW-Park-, Rangier- und ggf. auch Andienungsf lächen. Diese sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Der auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht schädlich verunreinigt werden und darf keine Gifte oder sonstige, das Tier- und Pflanzenleben schädigende Stoffe enthalten.

Fassadenverkleidungen, Dacheindeckungen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Kann dies durch bauliche Maßnahmen nicht vollständig ausgeschlossen werden, muss das Niederschlagswasser gereinigt werden. Ist die Reinigung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nach DWA-M 153 über die belebte Bodenzone der städtischen Retentionsmulden nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser durch den Grundstückseigentümer vorzureinigen.

Die Einleitungsmenge des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken in die öffentlichen Retentionsmulden wird auf maximal 72,13 l / s\*ha, bezogen auf den befestigten Flächenanteil der privaten Grundstücksflächen, begrenzt (bei einem Bemessungsniederschlag r15, n= 0,2= 189,8 l / s\*ha). Eine Überschreitung des befestigten Flächenanteils der Grundflächenzahl von 0,8 ist nicht zulässig.

Die über die 72,13 l / s\*ha hinausgehenden Niederschlagsmengen sind privat zu bewirtschaften (Nutzung als Brauch- oder Betriebswasser) oder auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentlichen Retentionsmulden einzuleiten. Die Art des

Drosselorgans ist vom Grundstückseigentümer zu benennen. Auf die turnusgemäße Wartung und Prüfung des Drosselorgans wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Einleitung des Niederschlagswassers von den privaten Flächen muss oberhalb der Sohle der öffentlichen Retentionsmulden erfolgen. Das Einlaufbauwerk wird auf Antrag vor Beginn der Baumaßnahme kostenpflichtig durch die Stadt Lampertheim bis auf das Privatgrundstück geführt. Ein direkter Anschluss des Niederschlagswassers von den privaten Flächen an das unterhalb der öffentlichen Retentionsmulden angeordnete Drainagesystem ist nicht zulässig.

Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken ist ggf. auch möglich, sofern in einem auf Veranlassung und auf Rechnung des Grundstückseigentümers beauftragten grundstückspezifischen Bodengutachten inklusive Versickerungsversuch nachgewiesen wird, dass die Versickerungsfähigkeit auf dem jeweiligen privaten Grundstück gewährleistet ist. Bei einer Versickerung auf dem Grundstück ist das anfallende Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln und vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Lage, Größe und Einstauhöhe der Versickerungsfläche ist vom Grundstückseigentümer nachzuweisen.

Die Versickerungsanlagen sind entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Sollten sich während der Bauausführung Änderungen hinsichtlich der zugrunde gelegten Annahmen ergeben (z.B. kf-Wert zu günstig angenommen), so sind diese bei der Errichtung der Anlagen zu berücksichtigen (z.B. durch einen Bodenaustausch unterhalb der Versickerungsmulde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde). Damit eine Dauereinstauung und die damit verbundene Gefahr der Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche vermieden wird, ist eine ausreichende Versickerungsleistung der Versickerungsmulden sicherzustellen. Es ist von einem Bemessungsgrundwasserspiegel von 88,50 m über NN auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.

Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Der Antrag auf Erteilung der kostenpflichtigen wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Baumitteilung / des Bauantrages bei der Stadt Lampertheim vorzulegen. Die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde ist unmittelbar nach Erhalt der Stadt Lampertheim vorzulegen.

Eine Kombination der aufgeführten Bewirtschaftungsformen ist ebenfalls möglich.

Im Rahmen des vom Grundstückseigentümer zu stellenden Antrages auf Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage ist der Stadt Lampertheim mit Einreichung des Bauantrags bzw. der Baumitteilung ein Gesamtentwässerungskonzept für die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers und Schmutzwassers vorzulegen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Retentionsmulden sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken sind für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der quantitative und qualitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und dem Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) zu erbringen. Für die Niederschlagshöhen und -spenden sind die Daten nach KOSTRA-DWD in der aktuellen Version zugrunde zu legen.

### **Öffentliche Verkehrsflächen**

Der Niederschlagsabfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen ist über straßenbegleitende Entwässerungsrinnen in die Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

## Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche drainierte Retentionsmulden herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

### 11.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB

Als Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den Grundstücken in der Gemarkung Lampertheim "Kechlerslache" Flur 30 Nr. 246/1 (Stephansgraben), 71/1, 71/2+222+262:

- entlang der Straße "Am Kechlersbrunnen" eine, teils unterbrochene, ansonsten 6-10 m breite heimische und standortgerechte Gehölzpflanzung anzulegen.
- auf einer Fläche von 7.500 m<sup>2</sup> wird in zentraler Lage des Flurstücks eine Mulde hergestellt, die - entsprechend der bisherigen Grundwasserstände im Gebiet - temporär Wasser führen wird. Die tiefsten Bereiche der Mulde sollen der Sohlhöhe des Stephansgrabens entsprechen (die versicherungsrechtlichen Einschränkungen sind zu beachten).
- das östliche Ufer des Stephansgrabens wird an 2 Stellen abgesenkt, sodass eine bodenfeuchte Verbindung zur neugebauten Mulde entsteht. Damit soll die natürliche Besiedlung der Mulde durch die vorhandene, amphibische Flora und Fauna der örtlichen Grabensysteme erleichtert werden.
- Die Fläche der gesamten Mulde wird beim Bau um 25 cm unter das spätere Planum ausgekoffert. Das Volumen wird durch ein Sand- und Kiesgemisch (0-300) regionaler Gewinnung ersetzt.
- entlang des gesamten Ufers und am nördlichen Wegesrand wird ein 10-15 m breiter Geländestreifen in besonderer Ostexposition freigehalten. Hier werden mehrere Eidechsenhabitate angelegt.
- Einsaat der nicht bepflanzten Flächen erfolgt mit regional gewonnenem Saatgut.
- Die Parzelle des Stephansgrabens ist Teil der Ausgleichsfläche und wird ebenso auf Dauer nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gepflegt.
- Die hier beschriebenen Maßnahmen sind im Rahmen der Freiflächenplanung zur Erschließungsplanung weiter zu detaillieren.
- Entsprechend den Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen des neuen Baugebietes ist auch für diese Flächen ein Pflegeplan zu erarbeiten. Dieser ist 5 Jahre nach Herstellung der Grünflächen, auf der Grundlage einer Erhebung und Bewertung der standörtlichen Entwicklung, zu überarbeiten.

### Externe Ausgleichsmaßnahme

Als externe Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt die Inanspruchnahme der anerkannten vorlaufenden Ersatzmaßnahme (Ökokonto) im Stadtwald Lampertheim, Waldabteilung 122 A und B.

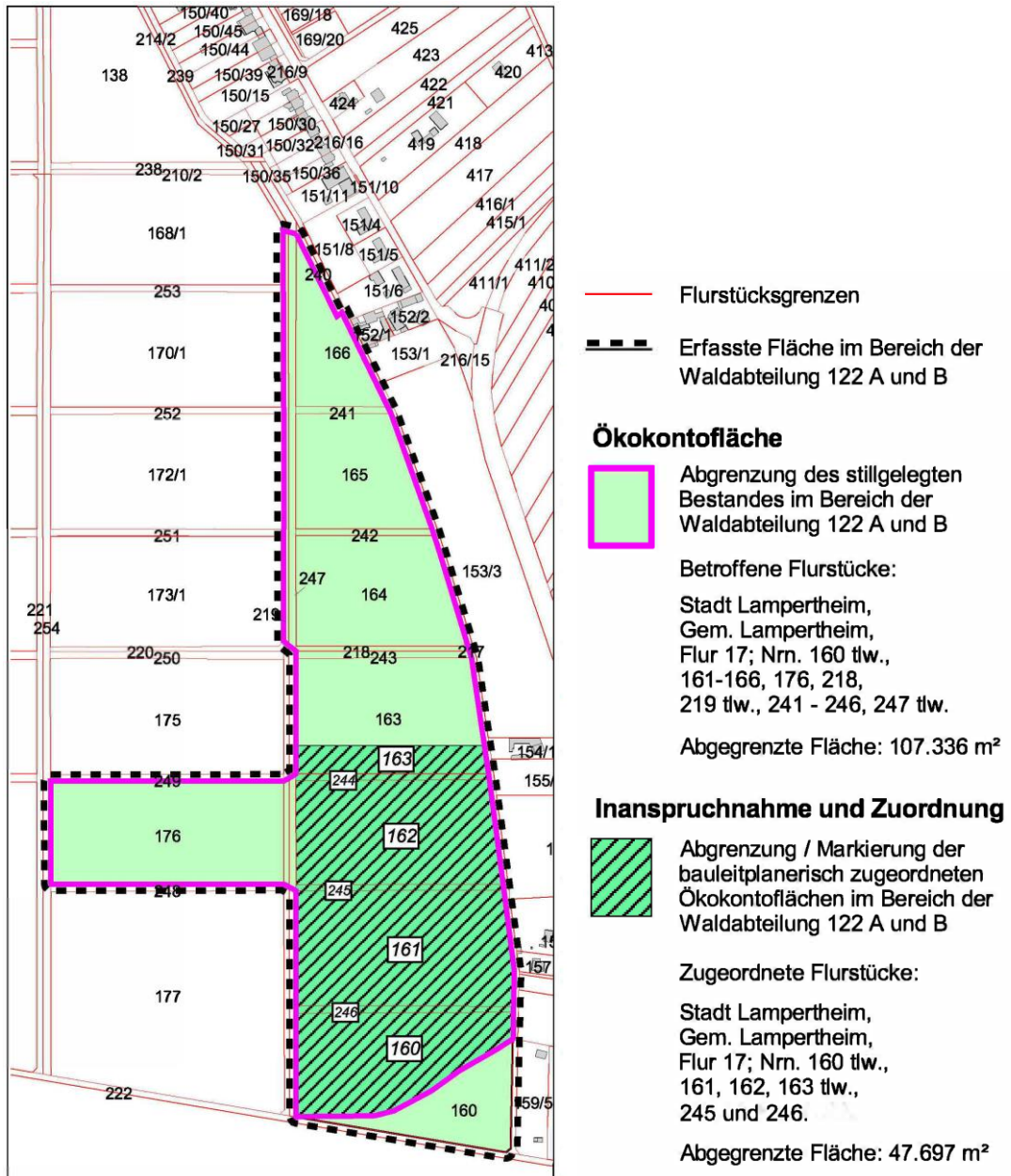
Der derzeitige Bestand aus Pappelaltheholz mit Erlenbruch wird durch dauerhaften Nutzungs-/Bewirtschaftungsverzicht in einen naturnahen Waldbestand umgewandelt.

Von der Gesamtfläche von 107.336 m<sup>2</sup> wird die folgende Teilfläche von ca. 47.697 m<sup>2</sup> durch Ausbuchung aus dem Ökokonto in Anspruch genommen:

Gemarkung Lampertheim, Grundstücke Flur 17 Nr. 160 (Tf. 11.864 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 161 (16.500 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 162 (13.892 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 163 (Tf. 3.574 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 245 (885 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 246 (982 m<sup>2</sup>) (Abb. 1)

(Tf. = Teilfläche bzw. tlw.= teilweise))

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 1a (3) BauGB dem Bebauungsplan Nr. 071 B - 00 „Wormser Landstraße – 2. Bauabschnitt“ zugeordnet.



Auf der betreffenden Fläche hat jede forstwirtschaftliche Tätigkeit (z.B. Holzeinschlag, Holzentnahme, Wegebau, Bodenveränderungen) dauerhaft zu unterbleiben. Sollten entgegen der Absicht der Nutzungseinstellung dennoch Maßnahmen notwendig werden, sind diese der Unteren Naturschutzbehörde vor deren Durchführung unter Hinweis auf die als vorlaufende Ersatzmaßnahme anerkannte Nutzungseinstellung schriftlich anzuzeigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Ausgenommen bleiben aus zwingenden Gründen kurzfristig durchzuführende Verkehrssicherungsmaßnahmen im Bereich der Waldaußenränder entlang von Wegen.

Maßnahmen, die zur Absenkung des Wasserspiegels führen können, sind nicht zulässig.

**Maßnahmen zum Bodenschutz**

Das Defizit für den nicht ausgeglichenen Eingriff in das Schutzgut Boden bzw. in die natürlichen Bodenfunktionen von 56,25 BWE wird gemäß § 6 KV in Form eines Ankaufs von Ökopunkten (Ersatzzahlung) in Höhe von 72.051,20 € durch den Planungsträger ausgeglichen.

**11.3 Maßnahmen zum Artenschutz:**



Folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V) und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- (V) Beginn der Erschließung des Baugebiets auf den Ackerflächen außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März – 30. September) zum Schutz von Bodenbrütern.
- (V) Durchführung der Baumaßnahmen entlang der bekannten Eidechsenhabitate am Stephansgraben und an der südwestlichen Grenze nur am Tage und außerhalb der Winterruhezeiten (Oktober-März), um ein aktives, eigenständiges Ausweichen zu ermöglichen.
- (V) Schutz der für Zauneidechsen bekannten Habitate an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet durch einen Reptilienzaun, um Einwanderungen in Baustellenflächen zu vermeiden.
- (V) Rodung von Gehölzen und Bäumen nur außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März – 30. September).
- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich des Eidechsenvorkommens während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.

Soweit die Wurzelstöcke in bestehenden oder zukünftigen Grünflächen liegen, sind sie als wichtige Strukturelemente der Eidechsenhabitate im Boden zu belassen.

- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind vor der Umgestaltung des Stephansgrabens die betroffenen Uferbereiche mit Folien abzudecken, um die Tiere zu vergrämen. Die Durchführung der Maßnahme ist auf die Zeit nach der Winterruhe, jedoch vor der Eiablage (je nach Witterung Ende März bzw. Anfang April bis Anfang Mai) bzw. nach dem Ausschlüpfen, jedoch vor dem Aufsuchen der Winterquartiere (Ende August bis Ende September) zu begrenzen.
- (V) Erhalt der für Zauneidechsen relevanten Habitatstrukturen (Blockschüttungen, niederliegende Baumstämme im Wechsel mit Sträuchern) an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet.
- (V) In gut besonnten Bereichen sind Habitate für Eidechsen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist pro 5.000 qm öffentliche Grünfläche eine Stein-/Schotter-Schüttung mit südwestlicher bis südöstlicher Ausrichtung (incl. Anlage von frostfreien Überwinterungsquartieren) anzulegen. Zusätzlich sind Sandflächen als Eiablageplätze sowie Totholzelemente als Sonn- und Ruheplätze anzulegen.

Gestaltungskonzept eines Habitats für Zauneidechsen nach Laufer (2013):

- 20-25% Sträucher
- 10-15% Brachflächen (Stauden, Altgras)
- 20-30% dichtere Ruderalvegetation
- 20-30 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat
- 5-10% Sonnplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen etc.)

- (V) Überprüfung des Stephansgrabens vor Beginn der Neugestaltung auf eine Besiedelung durch Amphibien.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

#### **11.4 Schutz der Tierwelt**

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten sind ausschließlich Kaltlichtlampen Natriumdampflampen (SE/ST-Lampen) oder nach oben abgeschirmte warmweiße LED-Leuchten) für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Erschließungsstraßen zu verwenden.

### 11.5 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Schadensfreie Lagerung und Wiederverwendung sind vorzusehen.

### 12. Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind die Straßenverkehrsflächen mit standortgerechten Hochstämmen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm der innerhalb von Baumbeeten von mindestens 5 m<sup>2</sup> Fläche zu bepflanzen. Die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist verbindlich, der Standort der Bäume kann aufgrund technischer Erfordernisse variieren. Die Baumscheiben sind standortgerecht zu bepflanzen oder einzusäen.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO)

### 1. Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zu den öffentlichen Grünflächen hin sind nur offene Einfriedungen zulässig. Diese Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/oder Drahtgeflechtzaun (Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche; offene Anteile der Zäune >50% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

Offene Lagerplätze dürfen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sein.

### 2. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### 3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

#### 3.1 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Fläche der gewerblich genutzten Grundstücke und des sonstigen Sondergebiets sind dauerhaft zu begrünen. Mindestens die Hälfte dieser Fläche ist als zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Kies- und Schotterflächen sind dabei nicht zulässig. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

Je 100 qm der zu begrünenden Grundstücksfläche ist grundsätzlich 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Alternativ sind 2 kleinkronige Laubbäume oder 25 Sträucher zu pflanzen (eine Kombination aus den o. g. Vorgaben ist zulässig und sinnvoll). 1 Strauch kann auch durch 2 Kletter- oder Rankpflanzen ersetzt werden. Für diese Mindestbepflanzung sind standortgerechte und heimische Arten zu verwenden.

Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Mindestqualität Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Mindestqualität: Heister, 2 x verpflanzt 100-125 cm

### 3.2 Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünungen werden empfohlen und vollständig auf den zu begrünenden Grundstücksanteil angerechnet. Die Kombination von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen ist zulässig und wird empfohlen.

### 3.3 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen oder fugenreichen Belägen zu befestigen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern schädliche Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers zu befürchten sind. Stellplatzanlagen sind nach Maßgabe der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim zu begrünen.

### 3.4 Zeitpunkt der Pflanzung

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes sind innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Gebrauchsabnahme zu realisieren.

## C KENNZEICHNUNGEN

### 1. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

**Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes Gebiet) erforderlich sind.**

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21/1999 S. 1659" in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.

Daher ist im gesamten Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Es ist von einem Bemessungsgrundwasserstand von 89,71 m üNNH auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

### 2. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a Nr. 1 BauGB

**Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)**

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein\_G008 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des

Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dambruch, überschwemmt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Auf die textlichen Festsetzungen A 9 wird explizit verwiesen.

## HINWEISE

### 1. Archäologischer Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren. Im Übrigen ist § 18 Hess. Denkmalschutzgesetz zu beachten, wonach zum Beispiel die beabsichtigte Beseitigung, Verbringung an einen Ort, Umgestaltung oder Instandsetzung von Kulturdenkmälern der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf.

### 2. Mindestgröße

Die Mindestgröße der Grundstücke soll im Gewerbegebiet 1.500 m<sup>2</sup> betragen.

### 3. Altflächen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### 4. Artenschutz

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.

### 5. Leitungsschutz

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

## 6. Seveso III

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Betriebe, die nach Seveso III Richtlinie als "Störfallanlage" eingestuft sind. Die Gewerbetreibenden sollten sich mit den Störfallbetrieben in Verbindung setzen, um sich über die Gefahren, Warnsignale und die Schutzmaßnahmen auszutauschen.

## 7. Schmutzwasser

Für das Plangebiet wird eine betriebliche Schmutzwasserabflussspende  $q_G$  von max.  $0,5\text{l/s}\cdot\text{ha}$  bezogen auf den befestigten Flächenanteil der privaten Grundstücke festgesetzt. Eine Überschreitung des befestigten Flächenanteils über die festgesetzte Grundflächenzahl ( $\text{GRZ}=0,8$ ) hinaus ist nicht zulässig.

Der maximal zulässige Schmutzwasserabfluss aus den privaten Bereichen ist mit folgender Formel zu ermitteln:  $Q_{G,\text{max}} = A \cdot \text{GRZ} \cdot q_{G,\text{max}}$

Dabei ist:

$Q_{G,\text{max}}$  maximaler betrieblicher Schmutzwasserabfluss in l/s, anzugeben mit einer Nachkommastelle

A Grundstücksgröße in ha, anzugeben mit 3 Nachkommastellen

GRZ Grundflächenzahl = 0,8

$q_{G,\text{max}}$  (maximale betriebliche Schmutzwasserabflussspende) =  $0,5\text{ l/s}\cdot\text{ha}$

Im Rahmen des vom Grundstückseigentümer bei der Stadt Lampertheim zu stellenden Antrages auf Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist die Ermittlung des tatsächlichen betrieblichen Schmutzwasserabflusses  $Q_{G,\text{ist}}$  vorzulegen. Die Ermittlung von  $Q_{G,\text{ist}}$  muss nach den geltenden DIN-Normen, DIN-EN-Normen und den Arbeitsblättern der DWA erfolgen.

$Q_{G,\text{max}}$  und  $Q_{G,\text{ist}}$  sind gegenüberzustellen.

Liegt der tatsächliche betriebliche Schmutzwasserabfluss  $Q_{G,\text{ist}}$  höher als der maximal zulässige betriebliche Schmutzwasserabfluss  $Q_{G,\text{max}}$ , ist im privaten Bereich eine Schmutzwasser-rückhaltung und eine Drosselung des betrieblichen Schmutzwasserabflusses auf  $Q_{G,\text{max}}$  vorzusehen. Die Bemessung der privaten betrieblichen Schmutzwasserrückhaltung mit entsprechender Drosselung muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den geltenden DIN-Normen, DIN-EN-Normen und den Arbeitsblättern der DWA erfolgen und ist dem Antrag auf Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage beizulegen.

Ferner ist die Art des Drosselorgans vom Antragsteller zu benennen. Auf die erforderliche turnusmäßige Wartung und Prüfung des Drosselorgans wird ausdrücklich hingewiesen.

Niederschlagsabflüsse von privaten LKW-Park-, Rangier- und ggf. auch Andienungsflächen sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Rückstauenebene des Schmutzwasserkanals ist die Oberkante der Straße. Der Grundstückseigentümer hat sich gegen Rückstau aus dem Schmutzwasserkanal nach Entwässerungssatzung der Stadt Lampertheim zu schützen.

## 8. Löschwasserbedarf

Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG),

aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird nur der Grundschutz (96 m<sup>3</sup>/h über 2 h), gewährleistet. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

## 9. Recyclingmaterial

- Unterhalb 89,50 m üNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) bzw. der LAGA TR Boden3) unterschreitet.
- Oberhalb 89,50 m üNN im nicht überbauten Bereich, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 202) bzw. die Zuordnungswerte Z 0\* der LAGA TR Boden3) unterschreitet.
- Oberhalb 89,50 m üNN im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfs. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 202) unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) bzw. Z 0 der LAGA TR Boden3) unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 1) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

## 10. Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Pflanzgrößen sowie ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen detailliert dargestellt werden. Der zu begrünende Flächenanteil von 20 % ist rechnerisch nachzuweisen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am **12.12.20214** gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am **20.12.2014**.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte auf Einladung vom **21.01.2015** am **05.02.2015** in Form eines Abstimmungstermins (Scoping-Termin).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am **26.01.2019** in Form einer Bürgerversammlung am **04.02.2019** durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **12.04.2019** den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom **26.04.2019** und **29.04.2019** mit Frist der Abgabe der Stellungnahmen bis **30.05.2019**.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **20.05.2021** den zweiten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der zweite Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung vom **10.07.2021** gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **19.07. bis einschließlich 23.08.2021** öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom **12.07.2021** mit Frist der Abgabe der Stellungnahmen bis **23.08.2021**.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim  
Lampertheim, den 27.08.2021

Siegel

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am.....von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim  
Lampertheim, den .....

Siegel

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom....., sowie die Begründung in der Fassung vom ..... werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim  
Lampertheim, den .....

Siegel

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....  
Damit ist der Bebauungsplan/die .....Änderung in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim  
Lampertheim, den .....

Siegel

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Stadt Lampertheim**

**Bebauungsplan Nr. 071B - 00**

**"Wormser Landstraße - 2. Bauabschnitt"**

**Begründung**



Stand: 08.011.2021



## **Gesamtgliederung**

**Teil I Begründung zum Bebauungsplan**

**Teil II Umweltbericht**

**Anlage 1 Grünordnungsplan**

**Anlage 2 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

HINWEIS: Alle in der Begründung genannten NHN - Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem DHHN 1992

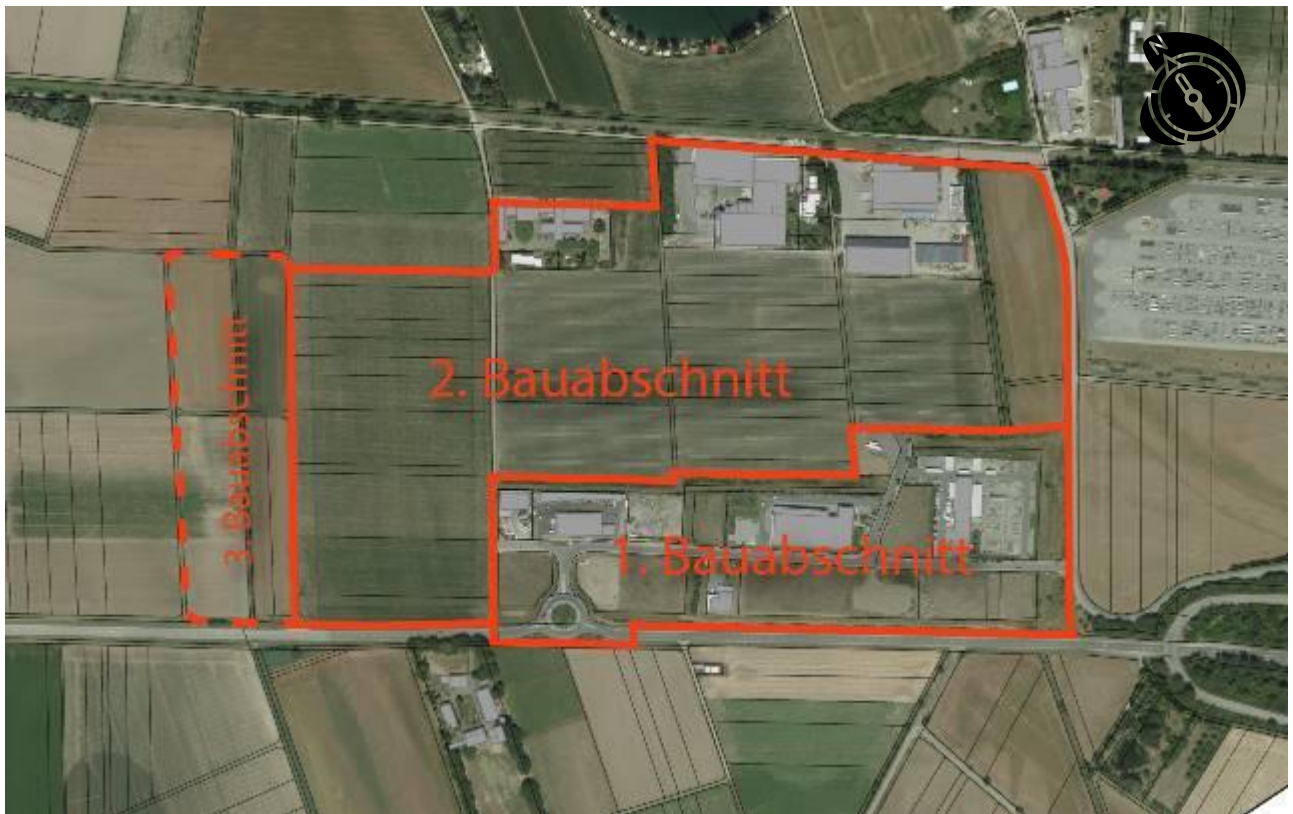
**Teil I Begründung**

1.	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes	2
2.	Planungsrechtliche Situation	3
2.1.	Regionalplan Südhessen	3
2.2.	Flächennutzungsplan	4
3.	Erfordernis der Planaufstellung	5
4.	Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen	5
5.	Standort- und Planungsalternativen	5
5.1.	Standortalternativen	5
5.2.	Planungsalternativen	8
6.	Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen	12
6.1.	Grundkonzeption	12
6.2.	Art der baulichen Nutzung	12
6.3.	Maß der baulichen Nutzung	15
6.4.	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.5.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	16
6.6.	Flächen für die Landwirtschaft	16
6.7.	Private Grünfläche / Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche	17
6.8.	Erschließung (Verkehr und Entsorgung)	17
6.9.	Regenwasserversickerung	18
6.10.	Versorgung	22
6.11.	Immissionsschutz	22
6.12.	Grund- und Hochwasserschutz	24
6.13.	Störfallschutz nach Seveso-III-Richtlinie	26
6.14.	Energiekonzept / Klimaschutz	31
6.15.	Landschaftsplanung	31
6.16.	Artenschutz	38
6.17.	Gestalterische Festsetzungen	40
7.	Planungsdaten	41
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	41
8.1.	Öffentliche und private Folgeeinrichtungen	41
8.2.	Umweltverträglichkeit	41
8.3.	Altlasten	41
8.4.	Bodenordnung	41

## 1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines mit insgesamt ca. 33 Hektar geplanten, am nordwestlichen Stadtrand von Lampertheim liegenden Industrie- und Gewerbegebietes, das im Regionalplan Südhessen und im Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim dargestellt ist und dem Gesamtkonzept entsprechend nach Bedarf in Abschnitten erschlossen werden soll. Die folgende Abbildung zeigt die Geltungsbereiche der Bebauungspläne für die ersten beiden Bauabschnitte sowie die Potentialfläche für eine mögliche Erweiterung in Richtung Nordwesten.

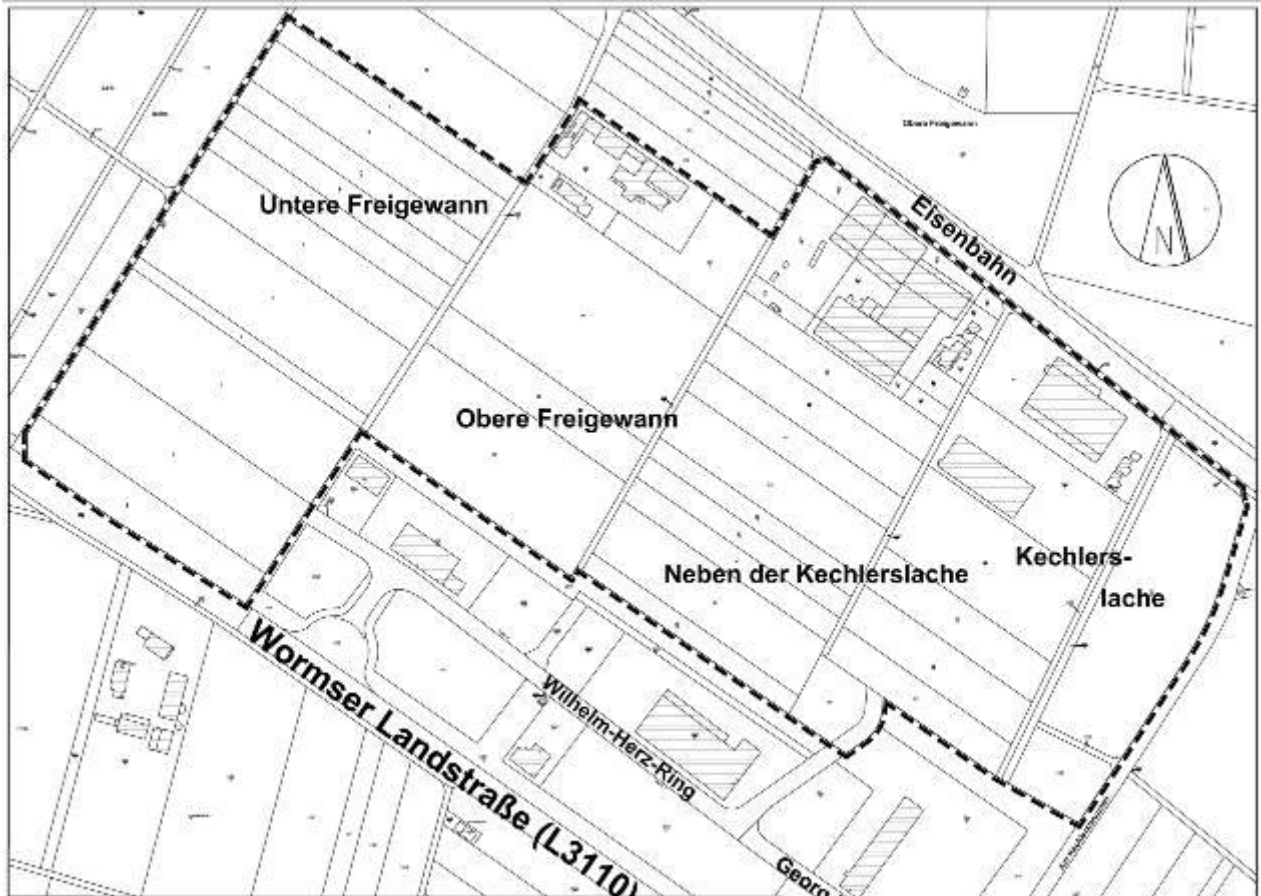
Abb. 1: Übersichtsplan Bauabschnitte



Der erste Bauabschnitt (ca. 9 ha) wurde seit 2007 erschlossen. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes umfasst den 2. Bauabschnitt und ist insgesamt ca. 20,65 ha groß. Davon werden jedoch rund 5,7 ha landwirtschaftliche Flächen und landwirtschaftliche Anwesen mit Wirtschafts- und Wohngebäuden im Bestand erhalten und nicht mit gewerblichen Bauflächen überplant. Des Weiteren liegt eine ca. 1,7 ha große Ackerfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches, die in diesem Bebauungsplan als landespflegerische Kompensationsfläche ausgewiesen wird. Die zur gewerblichen Erschließung vorgesehene Fläche umfasst damit rund 13 Hektar.

Nordwestlich bildet ein unbefestigter Feldweg und südwestlich die Wormser Landstraße (Landesstraße L 3110) die Grenze des Plangebietes. Südöstlich schließt sich der 1. Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbegebietes "Wormser Landstraße" an. Östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch das Plangebiet selbst wird derzeit ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.

Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet



Die obige Abbildung zeigt die genaue Abgrenzung des Plangebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke: Gemarkung Lampertheim, **Flur 30** Nr. 1/1 – 9, 27/1 – 30, 40/2 – 49/1, 52/2 – 53/9, 54 – 61, 71/1, 71/2, 246/1, 261, 262, sowie die Wegeparzellen Nr. 216/2 tlw., 218/2 tlw., 219/2 sowie 222.

Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilbereiche (A und B), die sich durch ihre Klassifizierung als qualifizierter und einfacher Bebauungsplan (gemäß § 30 BauGB) unterscheiden (sh. Kap. 6.1 dieser Begründung).

## 2. Planungsrechtliche Situation

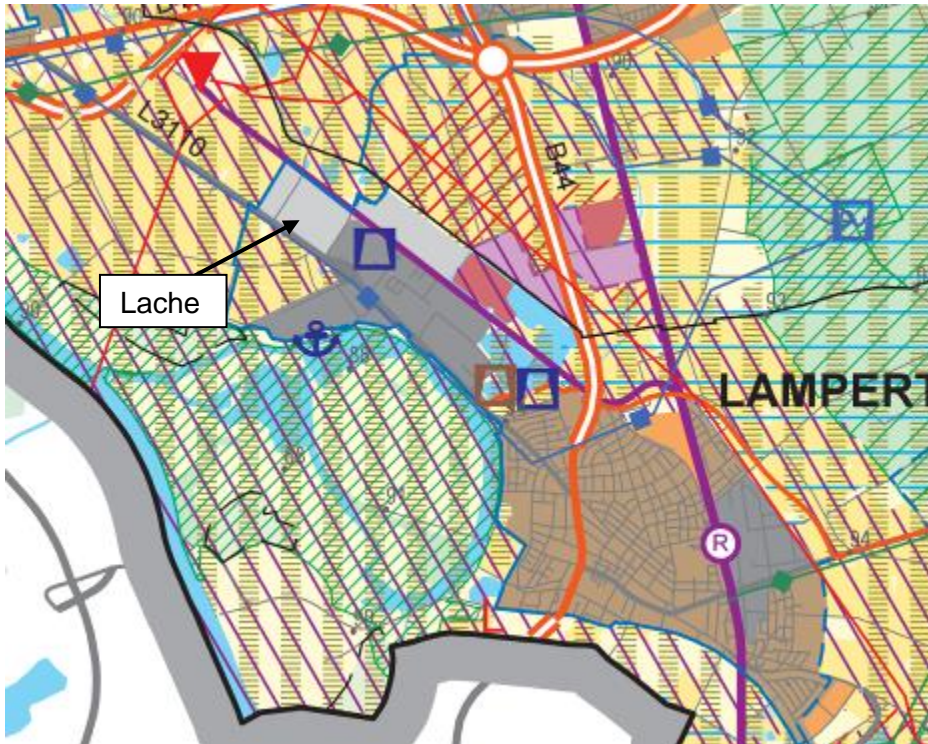
### 2.1. Regionalplan Südhessen

Die Aussagen des "Regionalplanes Südhessen 2010" und des Flächennutzungsplanes der Stadt Lampertheim sind als planerische Vorgaben für die Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der geltende Regionalplan weist der Stadt Lampertheim, die im Verdichtungsraum liegt, die Funktion eines Mittelzentrums zu. Lampertheim liegt an der Regionalachse Frankfurt / Groß-Gerau / Gernsheim / Mannheim, an denen vorrangig die weitere Siedlungsentwicklung stattfinden soll.

Weiterhin wird der Stadt Lampertheim eine Fläche von 68 ha als Neubaufäche inkl. der Reserveflächen in bestehenden Bebauungsplänen für Gewerbe zugestanden. Das Plangebiet selbst liegt im geltenden Regionalplan Südhessen 2010 innerhalb der geplanten gewerblichen Baufläche "Lache".

Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen



## 2.2. Flächennutzungsplan

Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan „Lache“



Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Bauflächen - geplant" gekennzeichnet. Die Flächen sollen durch Gehölzpflanzungen in die umgebende Landschaft integriert werden. Der Flächennutzungsplan passt sich damit den Vorgaben der übergeordneten Raumplanung an und liegt mit den o.g. Flächenausweisungen noch unterhalb des von der Raumplanung ermittelten Bedarfs. Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan verwiesen.

### **3. Erfordernis der Planaufstellung**

Die Stadt Lampertheim beabsichtigt, dass zwischen Lampertheim und dem Stadtteil Rosengarten gelegene Industrie- und Gewerbegebiet "Wormser Landstraße" zu erweitern.

Die gewerblichen Grundstücke im ersten Bauabschnitt sind vollständig verkauft (mit Bauverpflichtung), die Bebauung ist im Wesentlichen seit Ende 2021 abgeschlossen. Es ist daher städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll, neue Flächen planerisch vorzubereiten.

In Lampertheim besteht eine hohe Nachfrage nach Gewerbebauflächen - im Bestand sind keine größeren zusammenhängenden Flächen mehr verfügbar (sh. auch Kap. 5). Das Plangebiet bietet in diesem Zusammenhang ideale Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes zur Deckung dieser Nachfrage. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen wurde ebenfalls ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Lampertheim ermittelt, der die Größe des hier geplanten Baugebietes bei weitem übertrifft.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 12.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

### **4. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen**

Das Plangebiet wird - wie auch die umgebende Landschaft - derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Im nördlichen Geltungsbereich befinden sich 2 landwirtschaftliche Anwesen mit Wirtschafts- und Wohngebäuden. Im Süden liegt das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet "Wormser Landstraße - BA 1" und nach Westen folgen weitere Ackerflächen. Im Osten befinden sich ebenfalls Ackerflächen und ein befestigter Lagerplatz der BASF.

Eine detaillierte Beschreibung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

### **5. Standort- und Planungsalternativen**

#### **5.1. Standortalternativen**

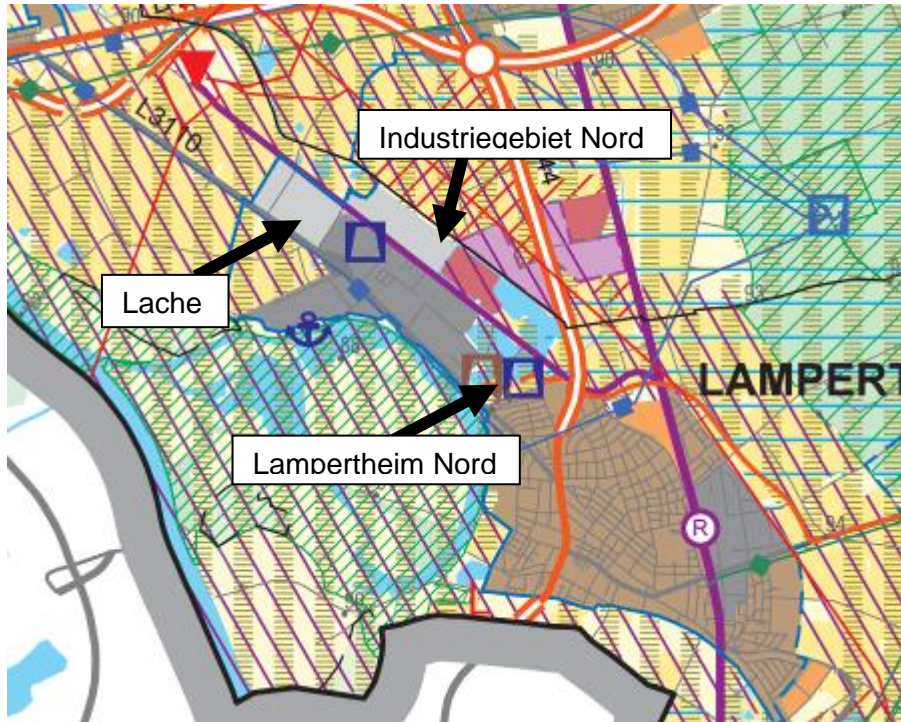
Der zweite Bauabschnitt des Projekts "Wormser Landstraße" sieht eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes entlang der Landesstraße L3110 vor. Zu Beginn, wie auch im weiteren Verlauf des Planungsprozesses, wurden verschiedene Standorte und verschiedene Flächenzuschnitte für die Ansiedlung der gewerblichen Nutzungen diskutiert und geprüft. Nachfolgender Abriss soll die erfolgte Abwägung dokumentieren und die Entscheidung für den gewählten Standort und die gewählte Abgrenzung des Plangebiets nachvollziehbar begründen.

Laut dem Regionalplan Südhessen (2010) besteht in Lampertheim ein Bedarf an 68 ha Gewerbeflächen zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Dabei sollen die Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, die Konversion ehemals militärischer Anlagen und die Nutzungsintensivierung Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen haben.

Im Stadtgebiet Lampertheim sind keine militärischen Anlagen vorhanden, weshalb die Möglichkeit zur Konversion nicht gegeben ist. Ebenfalls sind keine großflächigen Gewerbebrachen vorhanden.

Um den im Regionalplan für Lampertheim beschriebenen Bedarf an Gewerbeflächen zumindest teilweise decken zu können, bleibt deshalb nur die Option, Baurecht für ungenutzte Gewerbeflächen zu schaffen und gegebenenfalls neue Gewerbeflächen auszuweisen. Entsprechend den übergeordneten Planungen sind lediglich drei Standorte mit noch ungenutzten Gewerbeflächen im Stadtgebiet Lampertheim vorhanden.

Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan Südhessen



Die zwei Hauptstandorte stellen die gewerblichen Bauflächen nördlich des Industriegleises (ca. 33,4 ha) und die gewerblichen Bauflächen Lache (ca. 32,8 ha) dar. Bei den übrigen Standorten handelt es sich um kleinteilige Standorte in geplanten Mischgebieten bis ca. 1 ha Flächengröße. Eine weitere gewerbliche Potentialfläche mit einer Größe 2,55 ha ist zudem in Lambertheim Nord zu finden. Diese stellt jedoch aktuell eine Wasserfläche dar und ist darüber hinaus zu klein, um den Bedarf auch nur im Ansatz befriedigen zu können.

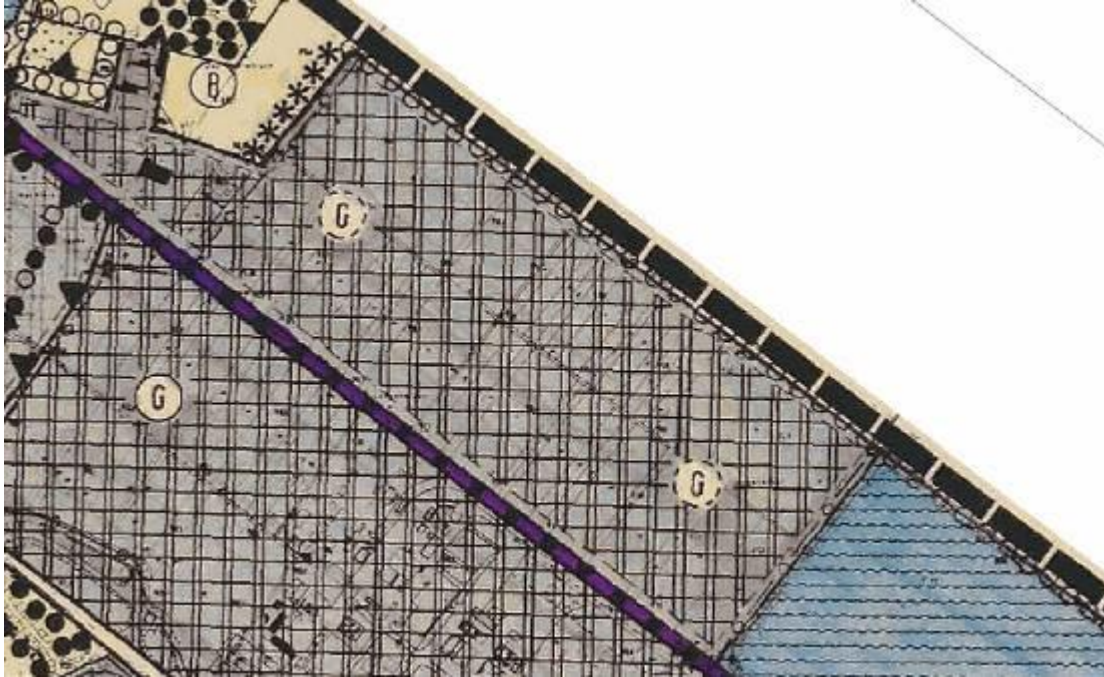
Abb. 6: Standort Lambertheim Nord (Ausschnitt FNP)



Das gewerbliche Baugebiet nördlich des Industriegleises ist zum überwiegenden Teil (ca. 27 ha von insgesamt ca. 34 ha) im Besitz eines Unternehmens und wird als notwendige Abstandsfläche zu den angrenzenden Störfallbetrieben vorgehalten. Mit dem Besitz der Flächen soll folglich der

Ansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen oder auch weiterer Störfallbetriebe in direkter Umgebung vorgebeugt werden (Seveso-III-Richtlinie). Gleichzeitig wird auch die Möglichkeit zur Betriebserweiterung gewahrt. Die Flächen stehen deshalb der kommunalen Gewerbeentwicklung nicht zur Verfügung und eine Überplanung des Gebiets ist auf absehbare Zeit nicht zielführend.

Abb. 7: Standort Industriegebiet Nord (Ausschnitt FNP)



Faktisch bleibt der Stadt Lampertheim damit nur der Standort "Lache", um den Bedarf an gewerblich genutzten Flächen zumindest teilweise decken zu können.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets an diesem Standort geht ein Verlust von landwirtschaftlichen Flächen einher, der hinsichtlich fehlender Alternativen leider nicht vermieden werden kann. Wie es im Rahmen des Umweltberichts festgestellt wird, handelt es sich im Plangebiet um Böden der Bodenarten "lehmiger Ton" und "Ton" aus alluvialem Substrat mit mittleren bis hohen Ertragspotenzial. Hinsichtlich der Bodenfunktionen wird ein geringer bis mittlerer Erfüllungsgrad (Stufen 2 und 3) erreicht.

Da die Flächen von den betroffenen Landwirten an die Stadtentwicklungsgesellschaft Lampertheim verkauft wurden, sind sie jedoch offenkundig für die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe nicht zwingend erforderlich.

Anzumerken ist an dieser Stelle zudem, dass die Abgrenzung des Plangebiets die im Regionalplan vorgesehene Fläche nicht komplett ausnutzt, da einige Grundstücke in nordöstlicher Lage, nahe der Bahntrasse, unberücksichtigt bleiben. Zum einen befinden sich hier landwirtschaftliche Betriebe, welche auf absehbare Zeit bestehen bleiben werden und nicht überplant werden sollten. Davon abgesehen würde sich die Entwässerung der tiefer liegenden nördlichen Grundstücke unwirtschaftlich darstellen.

Ein weiterer entscheidender Aspekt, den Gesamtgeltungsbereich des Gewerbegebiets entlang der L 3110 Richtung Rosengarten zu verändern, war der Umstand, dass der Neubau der Rheinbrücke begonnen und die Planungen für die Südumfahrung Rosengarten (B 47) in ein Raumordnungsverfahren aufgenommen wurden. Für die verkehrliche Erschließung und die Attraktivität des Gewerbegebiets ist deshalb eine weitere Entwicklung entlang der L 3110 (Wormser Landstraße) wesentlich besser als in den rückwärtigen östlichen Bereich. Dadurch wird die Erschließung wirtschaftlicher, das Gewerbegebiet attraktiver und letztlich werden raumordnerische Belange besser berücksichtigt. Diese Einschätzung wird auch von der raumordnenden Behörde RP Darmstadt geteilt.



## 5.2. Planungsalternativen

Der erste Entwurf für die Planung des Gewerbegebiets, damals noch "Lache" genannt, wurde im Jahr 2002 als Erschließungsentwurf entwickelt. Das Plangebiet nutzte, wie man auf der nachfolgenden Abbildung erkennen kann, die im Regionalplan vorgegebene Gewerbefläche "Lache" komplett aus und war damit im Vergleich zur heutigen Abgrenzung ca. 7,3 ha größer.

Abb. 8: Masterplan, 2002



Bei dem damaligen Masterplan fällt in erster Linie das stark verästelte und bis an die Bahntrasse im Nordosten ausgeweitete System aus Grün- und Verkehrsachsen auf, welches enorm divergierende Grundstückstiefen für die Gewerbegrundstücke erzeugt. So weisen die Grundstücke zum Teil lediglich eine Grundstückstiefe von 25 m auf, was die Nutzbarkeit als Gewerbefläche stark beeinträchtigen würde.

Ein weiteres Problem liegt, wie es sich herausstellte, in der Überplanung des nördlichen Teilbereichs. Im Entwässerungskonzept vom Juli 2002 war für den nördlichen, tiefer liegenden, Planbereich die Hebung von Regenwasserabflüssen bei hohen Grundwasserständen erforderlich.

Insbesondere aufgrund der flächenintensiven Erschließung und Begrünung und dem aufwändigen Entwässerungskonzept wurde dieser erste Masterplan als zu unwirtschaftlich erachtet.

Infolgedessen legte die Stadt Lampertheim folgende Zielsetzungen fest, die bei zukünftigen Entwürfen umgesetzt werden sollten:

- Das Plangebiet sollte nach Süden verschoben werden, um die aufwendige Hebung von den Regenwasserabflüssen zu vermeiden.
- Das System zur Behandlung der Niederschlagsabflüsse in den öffentlichen Grünflächen sollte abgeändert werden, um Pflegearbeiten zu vereinfachen und die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen.
- Der Straßenquerschnitt sollte im gesamten Gebiet auf 11,50 Meter vereinheitlicht werden, um die Erschließungskosten und den Flächenbedarf so gering wie möglich zu halten
- Die Idee, den Gebietsanschluss an die L3110 über einen Kreisverkehr herzustellen, sollte fortgeführt werden.

Entsprechend dieser gesetzten Rahmenbedingungen arbeitete das Ingenieurbüro "Werk-Plan" in Auftrag der Stadt Lampertheim verschiedene Varianten aus, deren Vor- und Nachteile nachfolgend kurz dargelegt werden.

Abb. 9: Strukturkonzept Variante 1, Werk-Plan, 2005



Wie auf der Abbildung zu erkennen, funktioniert die Erschließung in Variante 1 im Westen durch eine Ringerschließung und im Osten über Stichstraßen mit Wendeanlagen. Die Haupterschließungsstraße verläuft parallel zur Landesstraße L 3110. Aufbauend auf dieser Erschließungsstruktur wurde das Plangebiet in fünf Bauabschnitte unterteilt.

Der Vorteil des Ring-Stich-Systems liegt u.a. darin, dass es sehr gut modular erweiterbar ist. Die Parzellengrößen sind flexibel und der Erschließungsaufwand ist gering.

Durch das Erschließungssystem entstehen jedoch sehr lange Wege und die Straßenführung ist sehr geradlinig, was zu hohen Geschwindigkeiten verleitet.

Abb. 10: Strukturkonzept Variante 2, Werk-Plan, 2005



In Variante 2 bilden hauptsächlich zwei Ringerschließungen das Verkehrsnetz. Diese sind in einer Achtform verbunden, sodass die Haupterschließungsstraße wieder parallel zur Landesstrasse-

se L 3110 verläuft. Um die Erschließung auch in den nordöstlichen Randbereichen des Plangebiets zu sichern, wurden jeweils Stichstraßen, wie auf der Abbildung zu sehen, an das Ringsystem angeschlossen.

Grundsätzlich bietet auch dieses Ringsystem vielseitige Parzellierungsmöglichkeiten. Eine weitere Unterteilung der Ringe ist ebenfalls möglich. Im Vergleich zur ersten Variante erzeugt das System zudem weniger lange Wege.

Nachteilig ist jedoch der Erschließungsaufwand, welcher, insbesondere durch die großen Wendeanlagen an den Stichstraßen, deutlich höher ausfällt.

Abb. 11: Strukturkonzept Variante 3, Werk-Plan, 2005



Variante 3 funktioniert, wie Variante zwei, mit zwei Ringerschießungen, welche als Acht angeordnet sind. Allerdings kommt diese Variante ohne Stichstraßen aus, was die Wirtschaftlichkeit der Erschließung, im Vergleich zu Variante 2, deutlich erhöht. Dies wird, wie auf der Abbildung zu sehen, durch eine Aufweitung der Ringe zu den Randbereichen hin bewirkt. Es entsteht eine organische Straßenführung, welche zudem lange, gerade Strecken auflockert und entschleunigt. Der Verkehrsfluss wird optimiert. Die Variante umfasst ebenso die Vorteile einer guten modularen Erweiterbarkeit und einer flexiblen Parzellierbarkeit.

Insgesamt kann die Variante 3 damit als eine optimierte Version der Variante 2 gesehen werden.

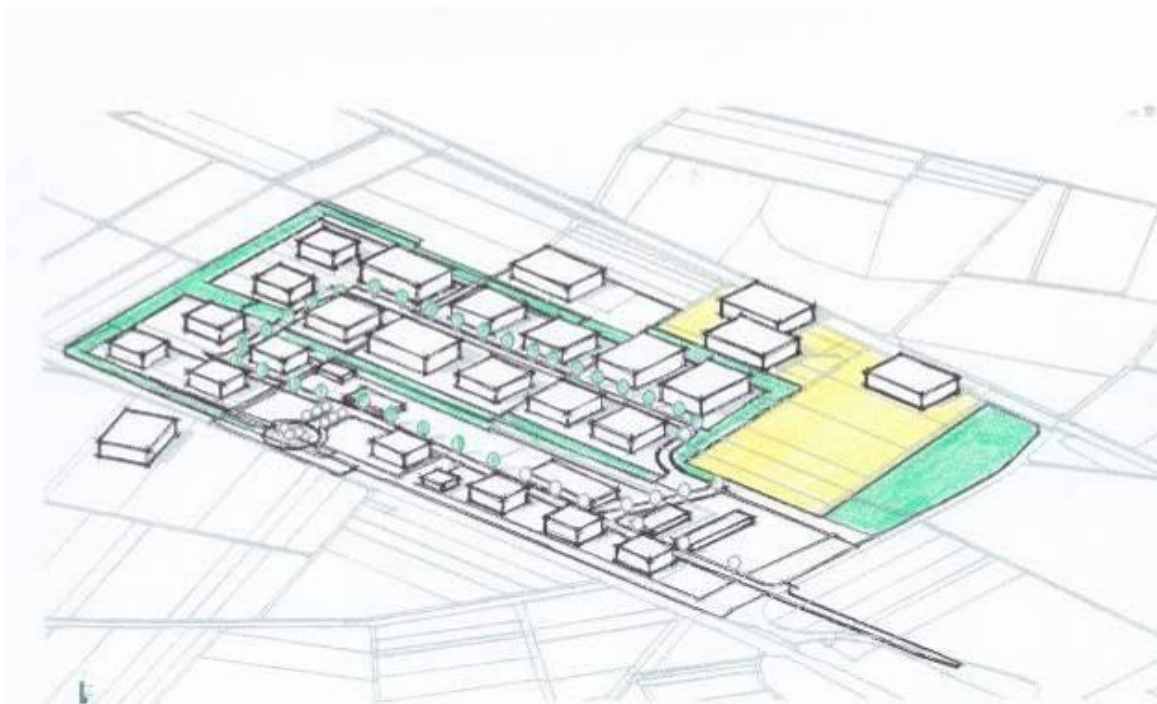
Nach eingehender Überprüfung der Konzepte wurde festgestellt, dass Variante 3 die wirtschaftlichste und ökologisch verträglichste Variante ist. Demnach wurde aus dieser Variante das Gesamtkonzept entwickelt, welches bereits für den Bebauungsplan zum ersten Bauabschnitt des Gewerbegebietes "Wormser Landstraße" als Grundlage diente.

Abb. 12: Gesamtkonzept, Werk-Plan, 2005



Auch der vorliegende Bebauungsplan für den zweiten Bauabschnitt orientiert sich sehr stark am Gestaltungsplan, wenngleich in einigen Bereichen Anpassungen notwendig waren. Ein Grund liegt hierbei in der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. **Es soll nicht mehr Fläche verbraucht werden, als hinsichtlich des voraussichtlichen Bedarfs der kommenden Jahre benötigt wird.** Daher wurde im westlichen Teil das Plangebiet eingekürzt. Zudem gab es Anpassungen aufgrund von Flächen, die nicht von der Stadtentwicklungsgesellschaft angekauft werden konnten. Diese standen dementsprechend nicht für eine Überplanung zur Verfügung und wurden, abweichend von der damaligen Planung, nicht mit einbezogen. Hierbei fielen im östlichen Teil Gewerbeflächen weg, die durch die Umplanung ihre landwirtschaftliche Nutzung behalten. Teile des damaligen geplanten öffentlichen Grüns wurden auch angepasst oder ergänzt.

Abb. 13: Konzept 2. Bauabschnitt, Stadt Lampertheim, 2018



## 6. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

### 6.1. Grundkonzeption

Das Bau- und Entwicklungskonzept ist als Fortsetzung des ersten Bauabschnittes aus dem 2005 erarbeiteten Gesamtkonzept entwickelt.

Dabei wurde der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche gegliedert.

Das Plangebiet Teilbereich A wird überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb, dessen Bestand und Entwicklung nach Beendigung der Landwirtschaft nachhaltig zu sichern ist, wurde ein Sondergebiet "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe" ausgewiesen.

Die Randbereiche des Baugebietes werden gegenüber der freien Landschaft eingegrünt. Die Grünflächen sollen auch dem ökologischen Ausgleich der durch die Bebauung möglichen Eingriffe und der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser dienen.

Neben der Schaffung von gewerblichen Bauflächen sind folgende Teilziele des Bebauungsplanes zu nennen:

- Vermeiden von nicht notwendiger Flächenversiegelung,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet,
- Durchgrünung des gesamten Gebietes durch Festsetzungen für die Gestaltung der Grundstücke und die Festsetzung öffentlicher Grünflächen,
- Vermeidung von gebietsfremdem Verkehr
- Steuerung der Einzelhandelsansiedlung
- Neuordnen der Grundstücksgrenzen zur optimalen Nutzbarkeit der Fläche, Vorschläge zur Parzellierung,
- Herstellen eines ansprechenden Siedlungsbildes durch entsprechende Festsetzungen,
- Ortsrandeingrünung.

Teilbereich A beinhaltet Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen und gilt somit als qualifizierter Bebauungsplan.

Der Teilbereich B umfasst die Flächen, für die die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden soll, sowie die naturschutzrechtliche Kompensationsfläche. Er beinhaltet keine öffentlichen Verkehrsflächen und keine überbaubaren Grundstücksflächen. Er ist somit gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ein einfacher Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich entsprechend den textlichen Festsetzungen Ziffer A 10 nach § 35 BauGB.

Zur Begründung wird auf Kap. 6.6 dieser Begründung verwiesen.

### 6.2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden die Gewerbegebiete GE1 und GE2 gemäß § 8 BauNVO, sowie ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe" festgesetzt.

Die Gewerbegebiete GE1 und GE2 unterscheiden sich ausschließlich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Diese Feinsteuerung wird angewandt, um dem Störfallschutz nach Seveso-III-Richtlinie Rechnung zu tragen, was in Kapitel 6.12. näher erläutert wird.

#### GE1

Da das Gewerbegebiet GE 1 im Achtungsabstand zweier benachbarter Störfallbetriebe und zum Teil in einem gutachterlich ermittelten angemessenen Abstand zu einem im ersten Bauabschnitt ansässigen Störfallbetrieb liegt, soll die Entwicklung von schutzbedürftigen Gebieten, Objekten und Nutzungen hier planerisch unterbunden werden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird deshalb

festgesetzt, dass Geschäftsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist der gutachterliche Nachweis, dass es sich um keine schutzbedürftige Nutzung gem. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie handelt.

Auch für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten ist der gutachterliche Nachweis, dass es sich um keine schutzbedürftige Nutzung gem. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie handelt erforderlich.

### GE2

Für die Flächen mit der Festsetzung GE2 sind keine Anforderungen hinsichtlich des Störfallschutzes gem. Seveso-III-Richtlinie zu berücksichtigen. Dementsprechend sind hier die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig und die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

### GE1 und GE2

Eingeschränkt wird die Zulässigkeit der Betriebe, dass Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass Nordrhein-Westfalen - NRW) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig sind. Diese Einschränkung nach § 1 Abs. 4 BauNVO wurde getroffen, um die Bedürfnisse der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlichen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Anlagen der Abstandsklassen I bis V des Abstandserlasses NRW erfordern einen 1.500 bis 300 m großen Abstand zu Wohngebieten. Zwar sind die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht als Wohngebiete einzustufen, mit der Einschränkung des Gewerbegebietes soll aber dem Gebot der Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

Gemäß Abstandserlass NRW verbleiben für die Zulässigkeit Anlagen der Abstandsklassen VI und VII sowie alle genehmigungsbedürftigen Anlagen, die nicht in die Abstandliste aufgenommen worden sind (Anhang 2 des Abstandserlasses). Anlagen der Abstandsklassen VI und VII erfordern einen 200 bzw. 100 m großen Abstand zu Wohngebieten. Um diesen Abstand weiterhin zu gewährleisten, werden im zweiten Bauabschnitt keine Industriegebiete ausgewiesen.

Abb. 14: Darstellung des 200 m Abstandes um landwirtschaftliche Betriebe



Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass offene Lagerplätze nur in Verbindung mit anderen baulichen Anlagen zulässig sind, dementsprechend sind Lagerflächen als Hauptnutzung nicht gestattet. Es soll damit verhindert werden, dass in diesem hochwertigen Gewerbegebiet wertvolle gewerbliche Bauflächen lediglich als Lagerflächen genutzt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist in diesem wichtigen Bereich am Ortseingang die zügige Bebauung des Geländes mit höherwertigen und baulich ansprechenden Gewerbebauten erwünscht.

Auch die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird eingeschränkt, so dass verhindert wird, dass ein Übermaß an Werbeanlagen das städtebauliche Bild negativ beeinflusst. Ausgeschlossen sind demnach gesondert - ausschließlich zum Zwecke der Werbung - errichtete Anlagen (z.B. Werbeplakate, allgemeine Werbetafeln (Euroformate), die ansonsten als "sonstige Gewerbebetriebe" zulässig wären.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandel im gesamten Plangebiet ausgeschlossen ist. Ausnahmsweise können jedoch Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muss dabei überwiegen.

Lampertheim ist bisher ausreichend mit Einzelhandel versorgt. Es wurde daher zur Stärkung der Innenstadtstrukturen die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel - mit Ausnahme von geringen Verkaufsflächen von Handels- und Handwerksbetrieben - im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Durch diese Beschränkung des Einzelhandels auf dem Gewerbegebiet zugeordnete Produkte wird verhindert, dass die bestehenden Zentren der Einzelhandelsansiedlung in Lampertheim - die Innenstadt und das Fachmarktzentrum in der Otto-Hahn-Straße - durch neue Ansiedlungen im Gewerbegebiet Wormser Landstraße geschwächt werden. Das mit diesem Bebauungsplan geplante Gewerbegebiet in peripherer Lage soll zum Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe entwickelt werden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben liefe diesem Ziel entgegen, gleichzeitig könnte die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs gefährdet werden.

Wohnungen können in den GE Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie strenge Anforderungen hinsichtlich Wohnungsgröße und der zeitlichen Aufnahme der Wohnnutzung einhalten. Mit diesen Einschränkungen soll der Gebietscharakter gewahrt werden und ein Überhandnehmen von Betriebswohnungen zu Ungunsten der gewerblichen Nutzung vermieden werden.

#### SO "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe"

Im Bestand der als Sondergebiet "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe" ausgewiesenen Flächen befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb. Der Eigentümer äußerte den Wunsch, die Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu integrieren, um damit auch die Nutzung der Flächen zu erweitern. Da die vorgeschlagenen Nutzungen (Arbeiterunterkunft und Gewerbe) grundsätzlich im Randbereich des Gewerbegebiets als sinnvoll erachtet werden, in einem Gewerbegebiet jedoch nicht vereinbar wären, wird das Sondergebiet "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe" ausgewiesen. Dieses konkretisiert die zulässigen Nutzungen und schränkt sie entsprechend zielgerichtet ein, um die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander zu gewährleisten:

Zwischen den Nutzungen Wohnen und Gewerbe besteht aufgrund der Immissionen von Gewerbebetrieben grundsätzlich Konfliktpotential, weshalb auch Arbeiterunterkünfte als "wohnnähnliche" Nutzung in Gewerbegebieten grundsätzlich unzulässig sind. Um nun sicherzustellen, dass das entstehende Gewerbe mit der entstehenden Arbeiterunterkunft verträglich ist, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Es werden lediglich solche Gewerbebetriebe zugelassen, die mit der wohnähnlichen Nutzung Arbeiterunterkunft vereinbar sind. Die zulässigen Immissionen werden deshalb auf den Störgrad (hinsichtlich der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm und GIRL) eines Mischgebiets eingeschränkt.

- Um die Landwirtschaftliche Nutzung in vollem Umfang weiterhin zu ermöglichen wurde festgesetzt, dass Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben zulässig sind.
- Um das Konfliktpotential noch weiter einzudämmen, stellen die Festsetzungen darüber hinaus sicher, dass die entstehende Arbeiterunterkunft tatsächlich baurechtlich als wohnähnliche Nutzung einzustufen ist, nicht jedoch als Wohnnutzung. Vom Wohnen i.S.d. der §§ 3 und 4 BauNVO kann nur dann die Rede sein, wenn die zu prüfende Nutzung durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, durch die Eigengestaltung der Haushaltsführung und die Freiwilligkeit des Aufenthalts geprägt ist (OVG NRW vom 14.08.2007, Az. 10 A 1219/06; juris). Wer demnach ein häusliches Leben führen will, benötigt eine bestimmte Mindestausstattung des Wohnbereichs. Dazu gehört nach der Rechtsprechung jedenfalls eine Küche oder eine Kochgelegenheit (vgl. BVerwG vom 29.04.1992, NVwZ 1993, 773; König/Roeser/Stock, a.a.O., RdNr. 18 zu § 3 BauNVO). Der Rechtsprechung folgend, wird eine dauerhafte Belegung der Unterbringungszimmer ausgeschlossen und es werden zudem keine eigenen Küchen- und Sanitärbereiche in den Zimmern zugelassen.
- Der Landwirtschaftsbetrieb bedarf keiner weiteren Einschränkung und kann wie bisher weiter betrieben werden.

### 6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet beträgt 0,8 und entspricht der Höchstgrenze der Baunutzungsverordnung. Die Grundfläche von Nebenanlagen ist auf die GRZ anzurechnen, sie darf nicht überschritten werden. Den Grundstückseigentümern soll insgesamt eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden.

Durch den Bau von Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen u.ä. darf die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden. Damit ist zusammen mit den Festsetzungen zur Grüngestaltung bei allen Grundstücken eine Mindestfläche von 20 % als Grünfläche sichergestellt. Durch diese Festsetzung soll auch gewährleistet werden, dass die Bodenversiegelung nur auf das notwendige Maß beschränkt wird. Eine Versiegelung von insgesamt 80 % der Grundstücksfläche ist bei den geplanten Grundstücksgrößen ausreichend. Dem Gebiet wird so auch im Bereich der privaten Grundstücke eine ansprechende Gestalt durch die Erhaltung eines Mindestanteils an privaten Freiflächen, die gärtnerisch anzulegen sind, gegeben.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet wurde verzichtet, da gewerbliche Gebäude im Wesentlichen keine einheitlich definierten Geschosshöhen besitzen und sich die städtebaulich erforderliche Höhenbegrenzung nur durch die maximale Höhe der baulichen Anlagen begrenzen lässt. Im Baugebiet dürfen daher nur Gebäude mit einer Höhe von 15 Metern Gesamthöhe errichtet werden. Damit werden auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Ebenfalls aus Gründen der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die maximale Höhe im Sondergebiet auf 8 m reduziert. Der Randbereich des Plangebiets ordnet sich somit höhenmäßig den Gewerbeflächen unter.

Für das Sondergebiet wird außerdem festgesetzt, dass die Geschossflächenzahl des gewerblichen Wohnens für Saisonarbeitskräfte maximal 0,45 betragen darf. Damit können auf der Gesamtfläche von 9.361 qm maximal 4.215 m<sup>2</sup> "Wohnflächen" entstehen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Arbeiterunterkunft nicht als schutzbedürftige Nutzung i.S.d. Seveso-III-Richtlinie eingestuft wird (vgl. Kapitel 6.12.).

### 6.4. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen



### Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Dem entsprechend sind die Gebäude in offener Bauweise mit Grenzabstand aber ohne Längenbeschränkung zu errichten. Dies entspricht der für eine gewerbliche Nutzung sinnvollen und üblichen Bauweise. Gleichzeitig wird eine Mindestdurchlüftung in Nord-Süd-Richtung sichergestellt.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dienen dazu, die Bebauung in sinnvoller Anordnung untereinander zu errichten und ein einheitliches Straßenbild durch ähnliche Abstände der Gebäude zur Straße zu erreichen. Gleichzeitig soll vor den Gebäuden eine Freifläche von drei Metern verbleiben, um die Durchlüftung des Gebiets zu gewährleisten und den Eindruck der Straße offener zu gestalten, als dies bei einer Bebauung an der Straßenbegrenzungslinie mit bis zu 15 Meter hohen Gebäuden der Fall wäre.

Zu den hinteren Grenzen der Grundstücke hin wurde die Baugrenze generell auf drei Meter an die Grenze herangeführt, um den notwendigen Grenzabstand der Gebäude in der abweichenden Bauweise sicherzustellen.

Entlang der L 3110 wurde der Abstand der Baugrenze 20 Meter von der Grenze der Fahrbahn entfernt angeordnet, um die Bauverbotszone von 20 Metern an der Landesstraße einzuhalten.

### Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen nicht gestattet, um eine umlaufende Begrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Die vordere Baugrenze darf jedoch durch Stellplätze überschritten werden, um hier die Herstellung von z.B. Besucherparkplätze außerhalb eines eingezäunten Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Eingeschränkt wird diese Festsetzung dadurch, dass zwischen der Straßenbegrenzung und der Baugrenze lediglich auf 50 % der Grundstücksbreite Stellplätze zulässig sind. Es soll verhindert werden, dass die gesamte Grundstücksbreite vor der Baugrenze überbaut oder versiegelt wird, was negativen Einfluss auf die städtebauliche Gestalt und die Wirkung der Erschließungsstraße hätte.

## **6.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Entlang der L 3110 besteht eine Bauverbotszone gemäß § 22 Hessisches Straßengesetz von 20 Metern. Innerhalb dieser Zone ab der Grenze des befestigten Straßenkörpers dürfen keine Hochbauten, Werbeanlagen und Fahnenmaste errichtet werden.

In den textlichen Festsetzungen wurde dies entsprechend festgesetzt. Dies bezieht sich auch auf Nebenanlagen, die generell außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig gewesen wären. Zum Schutz des Verkehrs auf der Landesstraße sind nur befestigte Verkehrsflächen und Parkplätze zulässig, soweit deren Abstand 15 m zur Straße nicht unterschreitet. Dies ist mit dem Straßenbau- lastträger entsprechend abgestimmt.

## **6.6. Flächen für die Landwirtschaft**

Die im Nordosten an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Flächen eines bestehenden und langfristig gesicherten landwirtschaftlichen Betriebes wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um hier die derzeitige Flächennutzung nachhaltig zu ordnen und eine baurechtliche Klarheit zu schaffen.

Die Flächen liegen im Teilbereich B und damit im einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB). Sie sind nicht erschlossen, da eine öffentliche Grünfläche und ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" die Flächen von der neuen Erschließungsstraße abgrenzen. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt daher nach § 35 BauGB. Auf das Erfordernis für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist explizit hingewiesen.

Damit folgt die Planung der Anregung des Kreises Bergstraße in Rahmen des Scoping - Termins, bei dem ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass eine aus dem Geltungsbereich ausgegrenzte landwirtschaftliche Fläche (unbeplantes "Viereck") später eventuell nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Es galt aber zu verhindern, dass sich hier ungeordnet - nicht integrierte - Gewerbebetriebe ansiedeln könnten. Daher wurde der Bestand festgeschrieben (somit auch nur Nutzungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 - 2 BauGB zulässig).

### 6.7. Private Grünfläche / Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

Die private Grünfläche kann weiterhin landwirtschaftlich oder als Grünfläche genutzt werden. Dies entspricht der beabsichtigten Beibehaltung des Bestandes. Das auf der öffentlichen Grünfläche östlich der privaten Grünfläche einzutragende Geh- und Fahrrecht dient zur Erschließung der privaten Grünfläche.

### 6.8. Erschließung (Verkehr und Entsorgung)

#### Verkehrstechnische Erschließung

Der zweite Bauabschnitt wird, wie das Gesamtgebiet, über den Verkehrskreisel an die L 3110 angebunden. Der Kreisverkehr mit einem Außenradius von 40 m ist entsprechend den Ausführungen zum Bebauungsplan Wormser Landstrasse - 1. Bauabschnitt für das Gesamtgebiet von ca. 34 ha ausreichend bemessen. Als zweite Anbindung fungiert im Osten die Anbindung an die Chemiestraße. Die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs ist allerdings von der Anbindung in der Chemiestraße unabhängig. Die Funktionsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung ist dementsprechend gesichert und bietet zudem genügend Spielraum für ungeplante verkehrliche Zuwächse. Die aktuelle Verkehrsprognose bestätigt die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs. Im Vergleich der zum ersten Bauabschnitt berechneten Zahlen (15.000 Fahrten für das Gesamtgebiet von ca. 40 ha) zeigt die neue Prognose eine Auslastung von täglich 5.653 Fahrten für den 2. Bauabschnitt. Da der 1. Bauabschnitt eine vergleichbare Größe aufweist wie der 2. Bauabschnitt summiert sich die tägliche Auslastung auf ca. 12.000 Fahrten, so dass auch noch hier ein Spielraum an Bewegungen vorhanden und die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs gegeben ist.

Der im ersten Bauabschnitt bereits realisierte Straßenausbau wird analog fortgesetzt. Dementsprechend werden die zukünftigen Straßen im Gewerbegebiet in einer Breite von 11,50 Metern mit Borden und dahinterliegendem Gehweg ausgebaut werden. Die Fahrbahn selbst wird mit 6,50 Metern Breite ausgebaut, dies entspricht auch ohne Inanspruchnahme der Entwässerungsrinnen dem Begegnungsfall zwischen zwei LKW. Im Straßenraum sind die einseitige Anpflanzung von Bäumen und die Anlage von Parkständen für PKW vorgesehen.

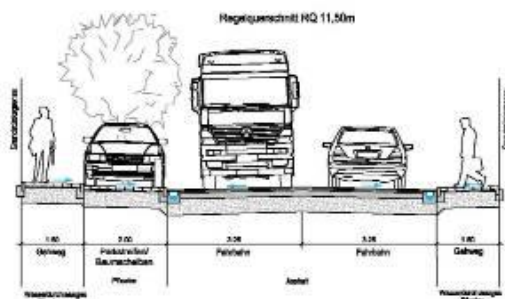


Abb. 15: Schnitt Erschließungsanlagen

Die Straße werden wegen aufgrund der Entwässerungssituation um ca. 1.50 m gegenüber dem vorhandenen Gelände aufgeschüttet, was auch bedeutet, dass voraussichtlich auf den privaten Grundstücken Anpassungen der Geländehöhen erforderlich werden.

#### Schmutzwasserableitung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal gesammelt und über das pneumatische Pumpwerk (welches im 1. Bauabschnitt im Wil-

helm-Herz-Ring in Höhe des Verkehrskreisels an der L 3110 errichtet wurde) der Kanalisation in der Chemiestraße zugeführt.

Nach ingenieurtechnischer Berechnung ist im Endausbau mit einem Schmutzwasseranfall von  $Q_{zu} = 26,49$  l/s zu rechnen. Das örtlich anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert / behandelt und nicht über das Pumpwerk geführt (sh. Kap. 6.8).

Die maximale Förderleistung des Pumpwerkes bei gleichzeitiger Förderung der 3 vorhandenen Kompressoren beträgt  $Q_p = 28,06$  l/s. Das Pumpwerk hat somit ausreichende Kapazitäten für das Gesamtgebiet.

Im Generalentwässerungsplan (GEP) von 2014 wurde allerdings nur die derzeitige Fördermenge des Pumpwerkes mit ca.  $Q_p = 6$  l/s berücksichtigt. Dies ist nur die dem 1. Bauabschnitt des Gewerbe- und Industriegebietes Wormser Landstraße zugeordnete Fördermenge.

Zur Überprüfung der zusätzlichen hydraulischen Belastung und ihre Auswirkungen auf das bestehende Kanalnetz wurde daher im Dezember 2017 vom Ingenieurbüro i f a consult GmbH eine entsprechende Ergänzung des GEP Industriegebiet Nord von 2014 / 2016 erstellt. Durch die Stadt Lampertheim wurde die dazu zu berücksichtigende Fördermenge, die für die hydraulische Überprüfung herangezogen wird, mit  $Q_p = 28,06$  l/s benannt. Im Ergebnis der Neubewertung des GEP kann festgehalten werden, dass aus hydraulischer Sicht eine zusätzliche Einleitung unproblematisch ist. Eine Änderung an der bestehenden Infrastruktur ist daher nicht erforderlich.

Im Rahmen des Scoping -Termins in 2015 war vom RP Darmstadt angemerkt, dass der vorhandene Schmutzwasserkanal, an den das Gewerbegebiet angeschlossen werden soll, hydraulisch überlastet ist und dadurch im Regenwetterfall zu viel Wasser an der Kläranlage ankommt. "Die erforderliche Kanalsanierung ist vor Anschluss des neuen Baugebietes abzuschließen". Hierzu ist anzumerken, dass das anfallende Abwasser - welches der Kläranlage (KA) Lampertheim zufließt - durch das vorgeschaltete Regenüberlaufbecken (RÜB) Oberlacher Graben auf  $Q = 250$  l/s reduziert wird. Nach Vorgaben der Genehmigungsbehörde ist der Kläranlagenzufluss auf insgesamt  $Q = 266$  l/s zu begrenzen. Für die Zuflussbegrenzung wurde in 2017 der Bau eines neuen Drosselbauwerkes auf Höhe der KA umgesetzt. Es erfolgt eine stufenweise Reduzierung der Abwassermenge über eine Strahldrossel auf  $Q_{dr} = 16$  l/s. Das anfallende Abwasser über die Drosselmenge hinaus wird in einem Stauraumkanal zurückgestaut und sukzessive der KA zugeführt. Die Anforderungen des RP sind somit erfüllt.

Um die maximale Förderleistung des Pumpwerkes einzuhalten, wird für das Plangebiet eine betriebliche Schmutzwasserabflussspende  $q_G$  von max.  $0,5$  l/s\*ha bezogen auf den befestigten Flächenanteil der privaten Grundstücke festgesetzt. Eine Überschreitung des befestigten Flächenanteils über die festgesetzte Grundflächenzahl ( $GRZ=0,8$ ) hinaus ist nicht zulässig.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Ableitung und die Reinigung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer gesichert sind.

## 6.9. Regenwasserversickerung

### Grundsystematik - Historie

Im Rahmen der ehemals geplanten Gesamterschließung des Gewerbe-/Industriegebietes "Lache" wurden die Möglichkeiten zur entwässerungstechnischen Erschließung in dem Gutachten "Masterplan Erschließung für das Baugebiet "Die Lache", Stadt Lampertheim, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt vom 26. Juli 2002" untersucht. Als Ergebnis der Untersuchungen wird in Anbetracht der ökonomischen, ökologischen und planerischen Randbedingungen die Umsetzung eines modifizierten Trennsystems empfohlen. Bereits im ersten Bauabschnitt wurden die Ergebnisse des Masterplanes nahezu vollständig umgesetzt.

Im Masterplan wird die Regenwasserbewirtschaftung (RWB) als eine Kombination aus dezentralen und semizentralen Maßnahmen vorgestellt, mit dem Ziel, möglichst viel Niederschlagswasser zu verdunsten und zu versickern und verbleibende Restabflüsse über das bestehende Grabensystem abzuleiten. Die Restabflüsse sollen dabei auf den natürlichen Gebietsabfluss begrenzt wer-

den, so dass die hydraulische Beanspruchung des Grabensystems nicht nachteilig verändert wird. Niederschlagswasser soll in Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen abgeleitet und dort mittels einer Versickerung durch eine 30 cm mächtige, belebte Bodenzone gereinigt werden.

Da der vorhandene Untergrund nicht in ausreichendem Maß wasserdurchlässig ist, wird das überschüssige Sickerwasser unter den Retentionsmulden in einer Drainageleitung gesammelt und in ein Grabensystem abgeleitet. Das Grabensystem ist vollständig (teilweise über Rohrleitungen) miteinander vernetzt. Bei Rheinhochwasser stauen die Gräben bereichsweise ein, ohne den Entwässerungskomfort nachteilig zu beeinflussen.

Das vorgestellte Konzept wurde von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße als genehmigungsfähig bezeichnet, die Untere Naturschutzbehörde hat der Planung ebenfalls grundsätzlich zugestimmt.

Nach der Aufstellung des Masterplanes für das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet "Wormser Landstraße" wurde eine Genehmigungsplanung nur für den geplanten 1. BA eingereicht. Ein Erlaubnisbescheid liegt seit 21.06.2006 vor. Die Planung wurde in 2007 / 2008 umgesetzt.

#### Systematik - aktuelle Planung

Die Erschließungsplanung wurde bereits parallel zum Bebauungsplan erarbeitet, um die wesentlichen technischen Parameter in die Bauleitplanung integrieren zu können. Die Entwürfe der Regenwasserbewirtschaftung liegen vor - die Genehmigungsplanung wird mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Für den geplanten Ausbau der Regenwasserbewirtschaftung (RWB) innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird das grundsätzliche Prinzip der kombinierten RWB aus dem 1. BA fortgeführt, allerdings - aufgrund gewonnener Erkenntnisse der erforderlichen Pflege der Anlagen - in modifizierter Form hinsichtlich Muldenbreiten, Böschungsneigungen und technischen Einbauten.

Die grundsätzliche Systematik besteht aus "Verdunstung - Versickerung - Ableitung nach Vorreinigung über die belebte Oberbodenzone" sowie gedrosselte Einleitung über Drainageleitung in das neu herzustellende Grabensystem. Bei den geplanten Retentionsmulden handelt es sich somit streng genommen um keine Versickerungsanlagen, sondern um eine Vorreinigung des Niederschlagswassers vor der Ableitung in das Grabensystem.

Der Niederschlagsabfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über straßenbegleitende Entwässerungsrinnen in die Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen eingeleitet.

Um eine sichere Ableitung bei größtmöglicher Ausnutzung der Gewerbegrundstücke (Stichwort: Vermarktbarkeit) zu erlangen, wurde die RWB der Gewerbeflächen so geregelt, dass maximal 72,13 l/s\*ha der auftretenden Niederschlagsmenge, bezogen auf den befestigten Flächenanteil der privaten Grundstücksflächen, in die angrenzenden Retentionsmulden der öffentlichen Flächen geleitet werden. Die Bemessung der öffentlichen Mulden erfolgte entsprechend (s.u.). Die über die vorgenannten 72,13 l/s\*ha hinausgehende Niederschlagsmenge von den privaten Grundstücksflächen ist von den Grundstückseigentümern auf den eigenen Flächen zu bewirtschaften.

Der bereits bestehende landwirtschaftliche Betrieb wird zwar rechtlich als Sondergebiet in den Bebauungsplan einbezogen, jedoch soll die RWB auch künftig - wie jetzt schon im Bestand - aus topographischen Gründen ausschließlich auf dem eigenen Grundstück erfolgen, sodass diese Fläche bei der Bemessung der Mulden und Gräben unberücksichtigt bleiben kann.

#### Regenwasserbehandlung auf Privatflächen

Die Grundstückseigentümer haben folgende Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung/-reinigung auf ihren Grundstücken nachzuweisen: Entsprechend den Ausführungen der noch zu genehmigenden Planung zur "kombinierten Regenwasserbewirtschaftung" und unter Zugrundelegung der dort genannten Parameter zur Regenwasserbemessung hat der Eigentümer die Regenwassermenge für sein Grundstück rechnerisch vollständig nachzuweisen. Dabei dürfen maximal 72,13 l/s\*ha der auftretenden Niederschlagsmenge, bezogen auf den befestigten Flächenanteil der privaten Grundstücksflächen, in die angrenzenden Retentionsmulden der öffentlichen Flächen

geleitet werden. Die über die vorgenannten 72,13 l/s\*ha hinausgehende Niederschlagsmenge von den privaten Grundstücksflächen ist von den Grundstückseigentümern auf den eigenen Flächen zu bewirtschaften.

#### Öffentliche Regenwasserbehandlung

Das anfallende Regenwasser kann nach DWA-M 153 im geplanten Bauabschnitt nicht unbehandelt in das vorhandene Grabensystem eingeleitet werden, die Niederschlagsabflüsse sind daher vor der Einleitung in das Ableitungsgrabensystem mittels Retentionsmulden zu behandeln. Für die Regenwasserbehandlung wird eine Reinigung durch 30 cm bewachsenen Oberboden gewählt. Der Schutz des Grabensystems ist durch die vorgesehene Reinigung des Niederschlagswassers mittels der Retentionsmulden ausreichend gegeben.

Die kompletten Retentionsmulden einschließlich aller erforderlichen Anlagenteile befinden sich oberhalb des Bemessungsgrundwasserspiegels. Der Aufbau der Retentionsmulden aus dem 1. BA mit abgemagertem Oberboden, Sandkeil und Drainagesystem wird analog auf den 2. BA übertragen.

Das gereinigte Niederschlagswasser, das nicht vom Boden selbst bis zum Sättigungsgrad zurückgehalten wird, läuft am Übergang zwischen dem Sandkeil und dem Boden Richtung der Drainageleitungen ab. Die Drainageleitungen bestehen aus geschlitzten Rohren und sind in einem durch ein festes Filterfließ umfasstes Filterkiesbett eingebettet. Das Filterbett und die Drainageleitungen sind aufgrund der erforderlichen maschinellen Pflegearbeiten im Bereich der öffentlichen Grünflächen seitlich der Retentionsmulden in den Böschungsbereichen der Mulden angeordnet, damit sie bei Überfahrten durch Pflegefahrzeuge keinen Schaden nehmen. An den Tiefpunkten der Drainageleitungen werden Kontrollschächte angeordnet. Von diesen Kontrollschächten findet die Ableitung des gereinigten Niederschlagswassers in die Ableitungsgräben statt.

Durch die Festlegung des Bemessungsgrundwasserspiegels auf 88,50 müNN und durch den erforderlichen Aufbau der Retentionsmulden liegen die Retentionsmulden mit einer Sohlhöhe von 89,50 müNN bis zu rd. 0,50 m über der vorhandenen Geländehöhe.

Durch die - verglichen mit dem 1. BA - um 30 cm tiefere Anordnung der Muldensohlen im 2. BA sind keine negativen Auswirkungen auf die Hochwasser- und Überflutungssicherheit zu befürchten.

Im Zuge der Erschließung des Gebietes wird der bestehende nordwestliche Graben nicht verändert; der vorhandene Bewuchs in Form von Röhricht kann am bestehenden nordwestlichen Graben erhalten bleiben. Die auch als Rückhalteraum dienenden neuen Ableitungsgräben schließen an den bestehenden Grabendurchlässen unter der L 3110 an das bestehende übergeordnete Grabensystem an.

#### *Öffentliche Retentionsmulden*

In der Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Erschließung werden die Retentionsmulden nach dem vereinfachten Verfahren gemäß DWA-A 138 (2005) für ein 5-jährliches-Regenereignis bemessen. Dabei ist die Bemessung der Retentionsmulden als Reinigungseinrichtung nach den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde als „Worst-Case-Szenario“ betrachtet.

Die öffentlichen Retentionsmulden sind für sämtliche öffentliche Flächen und 72,13 l/s\*ha der Abflüsse von den privaten Gewerbeflächen bezogen auf deren befestigten Anteil bemessen. Es wurde das Szenario mit der größtmöglichen Belastung gewählt ("Worst-Case-Bemessung"):

- Für die Berechnung der privaten Regenwasserbehandlung/-reinigung wird der maximale Befestigungsgrad von 80 % (entsprechend der festgesetzten GRZ 0,8) berücksichtigt.
- Für die Ermittlung des Niederschlagsabflusses sind die von Niederschlag betroffenen Flächen in Anlehnung an die DWA-A 138 in die verschiedenen Flächentypen einzuordnen. Für die befestigten privaten Flächen wird folgende Einteilung festgelegt: 75 % der befestigten Flächen werden als Gebäude- und Dachflächen angenommen, 25 % als Hof-, Park, Lade- und Lagerflächen usw.

Den einzelnen Flächentypen sind in Anlehnung an die DWA-A 138 jeweils Teilabflussbeiwerte zuzuordnen. Dabei wurde, wo Wahlmöglichkeit besteht, der höhere Abflussbeiwert gewählt. Damit liegt die Betrachtung auf der sicheren Seite („Worst-Case-Bemessung“).

- Gemäß den Auflagen des Kreises Bergstraße, Abteilung Bauaufsicht und Umwelt, Wasser und Bodenschutz ("Untere Wasserbehörde") sind Niederschlagsabflüsse von privaten LKW-Park- und Rangierflächen in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten. Da der Anteil der LKW-Park- und Rangierflächen an den gesamten Hofflächen nur schwer zu bestimmen und in Abzug zu bringen ist, wird für die Bemessung der privaten Regenwasserbewirtschaftung die gesamte Hoffläche berücksichtigt. Die Bemessung liegt damit auf der sicheren Seite ("Worst-Case-Bemessung").

Die erforderlichen rechnerischen Muldenbreiten liegen zwischen 2,25 m und 4,17 m. Für die maschinelle Pflege der Mulden ist nach Vorgaben der SEL Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG eine Muldenbreite von min. 2,80 m erforderlich. Rechnerisch schmalere Muldengruppen werden auf 2,80 m verbreitert.

Im 1. BA wurden die Böschungen der Gräben mit einer Böschungsneigung von rd. 1:1,5 hergestellt. Diese Neigung hat sich bei den Pflegearbeiten als nicht optimal herausgestellt. Im 2. BA werden die Grabenböschungen mit einer Neigung von 1:2 angelegt. Am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes wird die äußere Böschung der das Gebiet einfassenden Ableitungsgräben mit der sehr flachen Böschungsneigung von 1:3,5 hergestellt, um hier einen adäquaten Ortsrand ausbilden zu können.

Die Retentionsmulden verfügen über regelmäßig angeordnete Notüberläufe („Dammscharten“) in das Ableitungsgrabensystem. Bei stärkeren Niederschlagsereignissen mit einer höheren Intensität können die Mulden über die angelegten Dammscharten - gefahrungsfrei für die angrenzende Bebauung auf den Privatflächen - kontrolliert in die als Rückhalteraum dienenden Ableitungsgräben überlaufen.

#### *Öffentliches Ableitungsgrabensystem*

Der Abfluss in die Ableitungsgräben wird durch den Durchlässigkeitsbeiwert der reinigenden, 30 cm mächtigen belebten Oberbodenzone der Retentionsmulden bestimmt. Der Abfluss aus den Retentionsmulden beträgt in Anlehnung an DWA-A 138 rd. 126 l/s in das neue Ableitungsgrabensystem, das diese Abflüsse in die beiden vorhandenen Gräben abführt. Es ergibt sich eine Gebietsabflussspende von 10,22 l/(s\*ha).

#### *Abflussdrosselung*

Analog zur Entwurfs- und Genehmigungsplanung zum 1. BA und auf Empfehlung des DWA-A 138 wird der natürliche Gebietsabfluss auf 3 l/(s\*ha) festgesetzt. Mit dem ermittelten Gebietsabfluss von 10,22 l/(s\*ha) wird der Wert des natürlichen Gebietsabflusses für unbefestigte landwirtschaftlich genutzte Einzugsgebiete überschritten. Um die hydraulische Beanspruchung des bestehenden Grabensystems nicht nachteilig zu verändern, muss für die Abflüsse aus dem Plangebiet vor der Einleitung in den nordwestlichen Graben und vor der Einleitung in den bestehenden Ableitungsgraben des 1. BA jeweils eine Drosseleinrichtung angeordnet werden, die den Abfluss aus dem geplanten Bauabschnitt auf einen Wert kleiner gleich 3,0 l/(s\*ha) begrenzt.

Die Anordnung der Drossel für die Begrenzung der Abflüsse aus dem Ableitungsgrabensystem zum bestehenden nordwestlichen Graben erfolgt in einem separaten Drosselbauwerk kurz vor der Anbindung an den nordwestlichen Graben. Zusätzlich zur Drosseleinrichtung zur Begrenzung der Abflüsse in den nordwestlichen Graben wird in einem separaten Schacht eine SchlieÙe angeordnet, die bei einem Havariefall im Gewerbe- und Industriegebiet das Ableitungsgrabensystem vom nordwestlichen Graben abkoppelt. Die Anordnung der Drossel für die Begrenzung der Abflüsse aus dem Ableitungsgrabensystem zum bestehenden 1. BA und weiter zum südöstlichen Graben erfolgt in einem separaten Drosselbauwerk vor der Anbindung an den 1. BA.

Im Ableitungsgrabensystem steht - entsprechend der Berechnungen der Genehmigungsplanung - ausreichend Kapazität zum Rückhalt des Gebietsabflusses zur Verfügung. Die Nachweise werden in der Genehmigungsplanung erbracht; sie sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes.

## **6.10. Versorgung**

### Energie

Das Plangebiet kann an die bestehende Gasversorgung im 1. Bauabschnitt angeschlossen werden.

### Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch das Versorgungsunternehmen EnergieRied.

Nach Aussage des Versorgungsunternehmens EnergieRied kann über die vorhandenen Zuleitungen und geplanten Trinkwasserleitungen (PE da 180) ausreichend Trinkwasser bereitgestellt werden. Bei dem angegebenen mittleren Wasserverbrauch von 0,5 l/s/ha auf 9,3 ha ergibt sich ein mittlerer Wasserbedarf von rund 4,65 l/s bzw. 16,75 m<sup>3</sup>/h. Daraus resultiert eine mittlere Strömungsgeschwindigkeit von ca. 0,3 m/s (keine Stagnation) und ein geringer Reibungsverlust von 0,3 bar. Bei einem mittleren Verbrauch würde also der Netzdruck immer noch über 4 bar betragen. Zu Spitzenzeiten können die bis zu 5-fachen Wassermengen bereitgestellt werden, ohne dass der Netzdruck unter 3 bar fällt. Das Regelwerk gibt für ein gemischtes Gewerbegebiet einen Stundenspitzenfaktor von 5,6 an. Auch in diesem Fall wird der Netzdruck nicht unter 3 bar fallen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 bei einer Löschwasserentnahme von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf des Vorhabens entspricht damit dem der Umgebungsbebauung. Nach dem Stand der Technik und den einschlägigen Regelwerken ist die angegebene Löschwassermenge für die mit dem Bebauungsplan vorbereitete, bauliche Nutzung ausreichend. Der Löschwasserbedarf ist allerdings letztendlich von der konkreten Baumaßnahme abhängig, sodass ein ggf. höherer Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserbrunnen, -zisternen, -teiche etc.) in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst berücksichtigt werden muss.

### Telekommunikation

Die Telekom hat für den gesamten Geltungsbereich die Versorgung im Glasfasernetz "Fibre-to-the-Building" (FTTB) zugesagt. Dafür wird je eine Leitung pro Grundstück benötigt. Es wurde vereinbart 40 Grundstücke im Gesamtgebiet vorzusehen. Hinzu kommen 11 Grundstücke im Bestand (BA 1)

Es werden voraussichtlich 2 Verteilerkästen im benötigt (B 75,4 cm / T 31 cm), die im Gehweg gestellt werden können (ggfs. Rand der Grünflächen). Separate Flächenausweisungen sind nicht erforderlich.

### Strom

Die Stromversorgung erfolgt zum einen über die vorhandene Trafostation im 1. Bauabschnitt. Eine 2. Trafostation ist im Norden des Plangebietes erforderlich. Die Fläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen ausgewiesen. Das Grundstück wird an den Stromversorger verkauft, so dass die Versorgung dauerhaft gesichert ist.

## **6.11. Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des bebauten Bereichs von Lampertheim, angrenzend an das Industriegebiet Nord und begrenzt von der viel befahrenen Landesstraße L 3110. In der Nähe des Plangebietes befinden sich 3 Aussiedlerhöfe. Die Aussiedlerhöfe sind bereits einer Lärm- und

Schadstoffbelastung durch die L 3110 und das Industriegebiet Nord ausgesetzt.

Die Erschließungsstraße im Gewerbegebiet wird von Gebäuden gegenüber den außenliegenden Aussiedlerhöfen abgeschirmt.

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen auf die Aussiedlerhöfe kann eine überschlägige Berechnung nach DIN 18005 angenommen werden. Aus der Städtebauliche Lärmfibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg kann wie folgt entnommen werden:

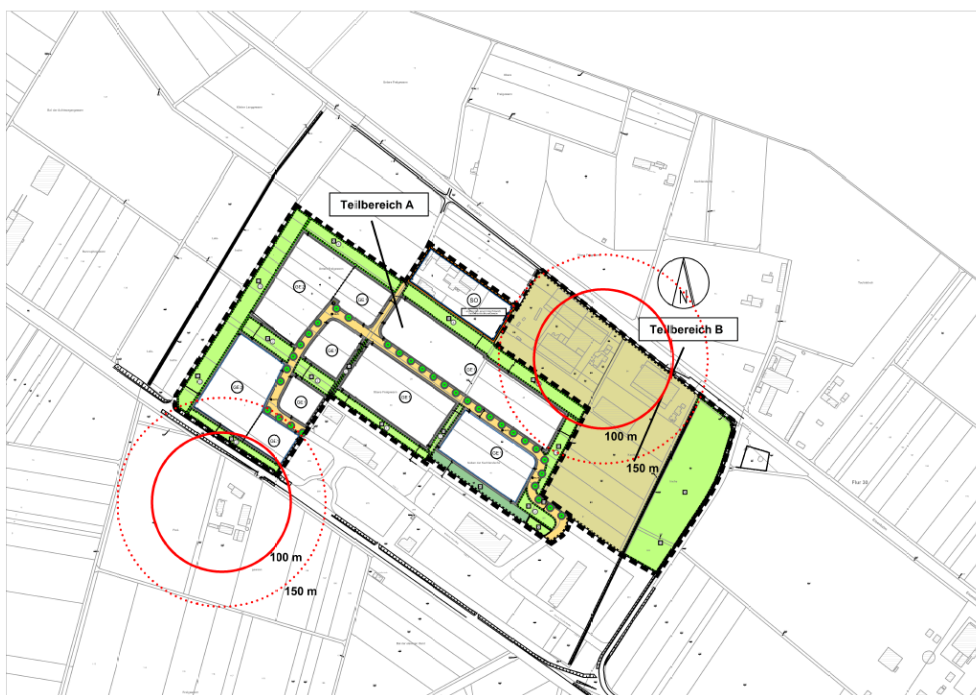
Die Norm enthält auch eine Abstandstabelle (Tabelle 4/1), aus der bei ungehinderter Schallausbreitung die zur Einhaltung verschiedener Beurteilungspegel ungefähr erforderlichen Abstände abgelesen werden können.

Fläche ha	Beurteilungspegel am Immissionsort für Geräusche aus Industriegebiet / Gewerbegebiet (in dB(A))					
	60/ 55	55/ 50	50/ 45	45/ 40	40/ 35	35/ ...
	Abstand vom Rand des Gebietes (m)					
1	25	50	100	200	350	600
2	30	70	150	300	500	800
5	35	95	200	400	700	1200
10	40	100	300	550	950	1500
20	50	150	400	700	1200	1900
50	60	200	550	1000	1700	2600
100	70	300	700	1300	2100	3100
200	80	350	850	1600	2500	3600
500	95	450	1100	2000	3100	4400

**Tab. 4/1:** Abstand, der vom Rand eines geplanten rechteckigen Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Geräuschkontingentierung bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) etwa eingehalten werden muss, um einen vorgegebenen Beurteilungspegel nicht zu überschreiten.

Quelle: Städtebauliche Lärmfibel online, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg

Abb. 19: Abstände Gewerbe - Aussiedler





Die Entfernung zum nächstgelegenen Aussiedlerhof beträgt ca. 100 m. In diesem Bereich liegt keine Gewerbefläche, sondern ausschließlich die bestehende L 3110 (= Vorbelastung) bzw. die öffentlichen Grünflächen. Im Bereich von 150 m wirken max. jeweils 1 ha Gewerbeflächen ein. Damit könnten entsprechend obiger Tabelle sogar Lärmwerte eines Wohngebietes eingehalten werden, obwohl dies für Aussiedlerhöfe nicht relevant ist (da keine schutzwürdige Nutzung). Es ist daher davon auszugehen, dass keine wesentlichen Lärmeinwirkungen auf die Aussiedlerhöfe durch das Gewerbegebiet erfolgen.

Hinsichtlich einer möglichen Erhöhung der Belastung mit Luftschadstoffen ist nicht zu erwarten, dass durch das neue Gewerbegebiet erhebliche Mehrbelastungen auftreten werden.

Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden daher nicht erforderlich.

## 6.12. Grund- und Hochwasserschutz

### Grundwasser

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme der Fachplanung.

Gemäß Auswertung der Grundwasserdaten schwankt der Grundwasserspiegel zwischen 85,64 m üNHN und 89,21 m üNN. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 87,06 m üNHN. Der Grundwasserstand, der für die Bestimmung des Bemessungsgrundwasserstandes für Versickerungsanlagen herangezogen wird, ist der Grundwasserhochwert von 2003 (Dezember bis Februar 2003, bis 88,45 m ü NN). Da die Grundwasserstände zum Rhein hin wieder steigen, ist für das Baugebiet nach Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde der Bemessungsgrundwasserspiegel am 31.08.2018 für die geplanten Versickerungsanlagen auf 88,50 m üNHN festgesetzt.

Grundsätzlich liegen die Grundwasserstände im Nordwesten des geplanten 2. BA deutlich näher an der Geländeoberkante als im übrigen Bereich, was auf die abfallende Geländehöhe Richtung Nordwesten als Ursache zurückzuführen ist. Grundsätzlich ist bei Niedrigwasser im Rhein mit einer Grundwasserfließrichtung zum Rhein hin zu rechnen. Bei Hochwasserereignissen kann sich die Grundwasserfließrichtung umkehren, bzw. wird deutlicher durch den Altrheinarm beeinflusst.

Im Bereich der geplanten Regenwasserbehandlungsanlagen/Mulden wurden in den Bohrlöchern der Baugrundaufschließung Versickerungsversuche durchgeführt. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt nach Arbeitsblatt DWA-A 138 etwa in einem kf-Bereich von  $1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s. Infolge des hohen Bemessungsgrundwasserstandes von 88,50 m üNHN, einer erforderlichen Mindestmächtigkeit des Sickerraumes von 1,00 m und der Tatsache, dass eine ausreichende Versickerungsleistung nur in Teilbereichen des unteren Schichtengliedes (glazifluviatile Ablagerungen der Rheinterrasse) möglich ist, ist von einer Versickerung vor Ort abzusehen.



### Hochwasser

Des Weiteren ist das Plangebiet als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG gekennzeichnet. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme der Fachplanung.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blatt "G-008") ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen (z.B. einem Dammbau) über-

schwemmt werden kann. Der Geltungsbereich liegt somit in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins.

HQ<sub>extrem</sub> entspricht in Hessen dem HQ<sub>100</sub> ohne Deiche, d.h. es wurden für die Berechnungen keine Deichbrüche simuliert, sondern die Deiche auf der kompletten Länge herausgenommen und dann ein HQ<sub>100</sub> - Ereignis simuliert. Dies ergibt den Hochwasserstand im Hinterland. Die aus der Hochwasserrisikomanagement-Planung Rhein ermittelte Wasserspiegellagenhöhe für ein Hochwasser des Rheins im Bereich des Plangebietes beträgt bei einem HQ<sub>extrem</sub> ca. 93,23 m üNNH.

Das Plangebiet liegt derzeit auf einer Höhe von ca. 89 - 89,5 m mNNH.

Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein somit im Plangebiet Wasserstände von bis zu 4 m möglich. Da das Gelände jedoch zur Erschließung auf das Niveau der angrenzenden Straße (ca. 91 m üNNH) angehoben werden wird, ist "nur" noch mit einer Überflutungshöhe bis zu 3 m zu rechnen.

Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Durch eine Erweiterung in § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB können Gebiete in Bebauungsplänen festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, um Hochwasserschäden gar nicht erst entstehen zu lassen, sowie die Art dieser Maßnahmen vorgegeben werden. Daher ist es nun möglich, bereits im Bebauungsplan, der in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet liegt, festzulegen, dass Vorhaben hochwassersicher errichtet werden müssen. Dies ist mit der Festsetzung A 7 erfolgt.

In jedem Extremhochwasser- und Überschwemmungsgebiet ist durch eine hochwasserangepasste Planung und Ausführung von Gebäuden möglichen Schäden vorzubeugen. Drei Strategien kommen in Betracht:

- Ausweichen (Außerhalb Gefahrenzonen, Höhenlage/Aufständern in Gefahrenzonen)
- Widerstehen (Wassereintritt verhindern: Schutzeinrichtungen, Abdichten, Sperrventile)
- Nachgeben (Vorbereitung auf Teil-Flutung, Baustoffwahl und Ausrüstung für Flutung).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen dabei die Strategien "Nachgeben" und "Widerstehen".

"Nachgeben" als Grundlage für die baulichen Anlagen - mit Ausnahme der Nebenanlagen - bedeutet, dass die Gebäude unter gewissen Umständen teilweise geflutet werden können. Daher sind bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einer Unterspülung und dem Auftrieb widerstehen. Damit können wesentliche Schäden an baulichen Anlagen (Vermeidung erheblicher Sachschäden) verhindert werden.

Die Massivbauweise weist im Vergleich zum Holzständerbau deutliche Vorteile auf. Mauerwerkstände lassen sich bei Hochwasserschäden leichter trocknen oder sanieren, was dagegen bei ausgefachten Holzwänden mit Dämmfüllung schwieriger ist.

Die Festsetzung einer Höhenlage von Erdgeschoßfußböden ist nicht zielführend, da die Überflutungshöhe zu hoch ist, um durch Anhebung des Erdgeschosses Schutz zu bieten. Kellergeschosse sind aber - zum Schutz des Menschen - unzulässig.

Um die größten Gefahrenquellen und spätere Schäden auszuschließen, sind zudem Maßnahmen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation (z.B. Einbau von Absperrschiebern und Rückstauklappen (mit Revisionsschacht)) festgesetzt. Hierzu gehört auch die Sicherung der Installationen für Elektroverteilungen.

Gemäß § 78c WHG sind Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig. Es steht mit einer Gasversorgung ein weniger wassergefährdender Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung. Zum Schutz des Wassers ist darüber hinaus festgesetzt, dass sonstige wassergefährdende Stoffe oberhalb des HQ<sub>extrem</sub> gelagert werden müssen.

Auf die Festsetzung von bautechnischen Einzelmaßnahmen wurde bewusst verzichtet, da der Stand der Technik in Verbindung mit den spezifischen Anforderungen des Einzelbauwerkes nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen ist.

Da in der Hochwasserrisikomanagement-Planung keine Deichbrüche simuliert wurden, kann keine potentielle Evakuierungszeit angegeben werden, so dass der Schutz des Menschen nicht weiter spezifiziert werden kann.

Im Bebauungsplan sind zudem vorbeugende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden bereits über die allgemeinen Festsetzungen getroffen. Hierzu gehören:

- Versickerung des Niederschlagswassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belegen bei der Oberflächengestaltung von Stellplätze, Zufahrten, Wegen und Hofflächen
- Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Da eine Überflutung sehr unwahrscheinlich ist (da nur Extremhochwasser bzw. Risiko Dammbruch), erscheinen in der Abwägung der Gesamtbelange nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB die getroffenen Festsetzungen für ausreichend.

### 6.13. Störfallschutz nach Seveso-III-Richtlinie

Die europäische Richtlinie 2012/18/EU vom 04.07.2012 (Seveso-III-Richtlinie) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt durch die Bezirksregierungen (Hier: Regierungspräsidium Darmstadt). Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie ("Land-Use-Planning" oder passiv planerischer Störfallschutz) nimmt über ein Abstandsgebot zwischen einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss. Er enthält damit spezifische Anforderungen im Rahmen der allgemeinen Planungsziele.

Die Anforderungen des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie hinsichtlich angemessener Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Gebieten sind in Deutschland im Wesentlichen in § 50 Satz 1 BImSchG umgesetzt. Die Begriffsbestimmung des "angemessenen Sicherheitsabstands" (und der "Schutzobjekte") erfolgt in § 3 BImSchG:

*"(5c) Der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne dieses Gesetzes ist der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt. Der angemessene Sicherheitsabstand ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln.*

*(5d) Benachbarte Schutzobjekte im Sinne dieses Gesetzes sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete."*

In der Begründung zu § 3 Abs. 5c BImSchG im Gesetzentwurf der Bundesregierung wird ausgeführt (Bundestags-Drucksache 18/9417, S. 24): *"Der angemessene Sicherheitsabstand ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln. Dazu zählen beispielsweise die Art der jeweiligen gefährlichen Stoffe, die Wahrscheinlichkeit eines Eintritts eines schweren Unfalls und die Folgen eines etwaigen Unfalls für die menschliche Gesundheit und die Umwelt (BVerwG, Urteil vom 20. Dezember 2012, Az.: 4 C 11.11, Rn. 18)".*

Das BImSchG enthält in § 48 (1) auch eine Ermächtigungsgrundlage für eine neu zu schaffende Verwaltungsvorschrift, die sogenannte "TA Abstand", die künftig bundeseinheitliche Maßstäbe für das Abstandsgebot des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie vorgeben soll. Diese TA Abstand wird derzeit in einer Arbeitsgruppe unter Mitwirkung der Bundesländer erarbeitet.

Zurzeit gibt es als Arbeitshilfe zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands lediglich den Leitfaden KAS-18 sowie als Ergänzung zum KAS-18 die Arbeitshilfe KAS-32 ("Szenarienspezifische Fragestellungen zum Leitfaden KAS-18"). Dieser Leitfaden enthält für ausgewählte toxische und brennbare Stoffe auch Empfehlungen zu sogenannten "Achtungsabständen" der schutzbedürftigen Gebiete von Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung unterliegen. Achtungsabstände sind Abstandsempfehlungen, "ohne Detailkenntnisse", die pauschal angenommen werden, wenn und soweit konkrete Angaben (Menge, Handhabung etc. der gefährlichen Stoffe und vorhandene Schutzmaßnahmen) im Betriebsbereich nicht bekannt sind. Bei Einhaltung der Achtungsabstände kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten ist.

Sowohl Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie und § 50 BImSchG sind im Hinblick auf neu geplante Bauvorhaben, etwa bei der Errichtung bzw. Änderung von Betriebsbereichen, aber auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft zu berücksichtigen. Konkret bedeutet dies, dass im Rahmen der Bauleitplanung bei der Erstellung bzw. Änderung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen eine Nachbarschaftssituation zu Betriebsbereichen und ggf. die Einhaltung eines angemessenen Sicherheitsabstands zu prüfen ist. Ein Heranrücken von schutzbedürftigen Nutzungen an den Störfallbetrieb ist planerisch unbedingt zu unterbinden.

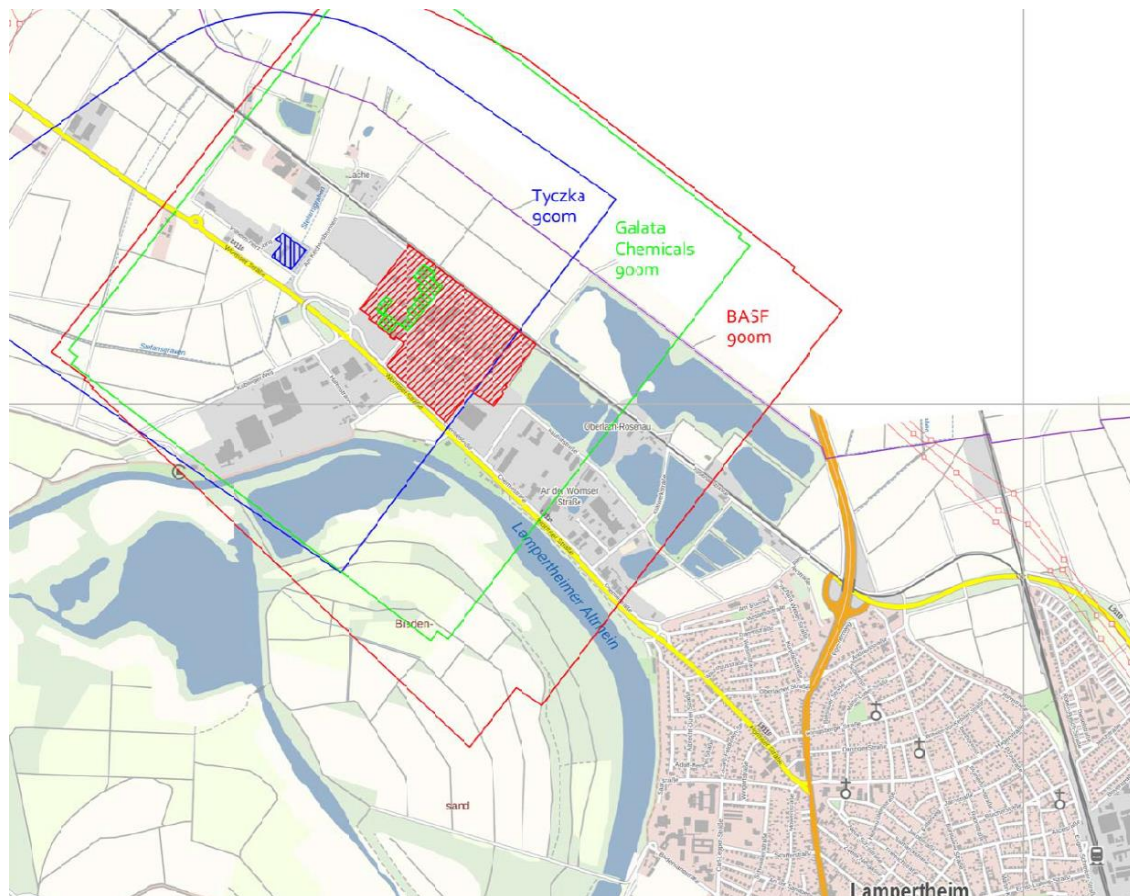
#### Ausgangssituation in Lampertheim

Im Stadtgebiet Lampertheim sind aktuell drei Störfallbetriebe ansässig:

- BASF Lampertheim GmbH
- GALATA Chemicals GmbH
- Tyczka Industrie-Gase GmbH

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt wird aufgrund der in den Betrieben verwendeten bzw. gelagerten chemischen Stoffe jeweils ein Achtungsabstand **von 900 m ab Werkszaun angesetzt** (Stand: 20.09.2018).

Abb. 20a: Achtungsabstände der Störfallbetriebe



Ausschlaggebend ist in diesem Fall in erster Linie das Werksgelände der BASF, da das GALATA Chemicals Werksgelände darin eingebettet ist. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich auf dem nordwestlich des Werksgeländes angrenzenden Flurstück Gemarkung Lampertheim, Flur 30, Nr. 134/1 ein Apparatelager befindet. Dieses liegt jedoch außerhalb des Werkszauns und ist chemiefrei, folglich im Rahmen des Abstandsgebots nicht zu berücksichtigen.

Abb. 20b: Luftbild Chemiefreies Lager, BASF Lampertheim



In der Gesamtbetrachtung wird damit ersichtlich, dass die Störfallbetriebe in Lampertheim alle nordwestlich der Kernstadt, entlang der Landesstraße L 3110, angesiedelt sind. Damit werden hinsichtlich Bestandssiedlungsflächen das Industriegebiet Nord sowie der erste Bauabschnitt des Gewerbe- und Industriegebiets Wormser Landstraße von den Achtungsabständen überlagert. Schutzbedürftige Siedlungsflächen, etwa Wohn- oder Mischgebiete, sind nicht betroffen.

Die unter anderem mit der vorliegenden Bauleitplanung angestrebte Erweiterung des Gewerbegebiets "Wormser Landstraße" liegt damit innerhalb von Achtungsabständen gem. KAS-18. Der Achtungsabstand des Betriebs Tyczka überlagert die Erweiterungsflächen vollständig, während die Achtungsabstände von BASF und GALATA Chemicals eine teilweise Überlagerung bewirkt. Folglich, Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie und § 50 BImSchG berücksichtigend, soll die Entwicklung von schutzbedürftigen Gebieten, Objekten und Nutzungen hier planerisch unterbunden werden.

Es besteht bei der Stadt Lampertheim die grundsätzliche Zielsetzung, unterschiedlichsten Betrieben die Ansiedlung im Gewerbegebiet zu ermöglichen, um somit die Vermarktbarkeit der Grundstücke zu erhöhen. Auch publikumsintensive (und damit schutzbedürftige) Gewerbebetriebe haben bereits Interesse an einem Bauplatz bekundet und könnten einen wichtigen Teil zur Attraktivität des Gewerbegebiets beitragen, weshalb angestrebt wird, entsprechende Flächen innerhalb des Gesamtgebiets vorzusehen.

In Anbetracht dieser Ausgangssituation hat sich die Stadt Lampertheim im Rahmen der planerischen Abwägung für folgende Vorgehensweise entschieden:

Es wurde die Erstellung eines Gutachtens zum angemessenen Sicherheitsabstand gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie zum Betriebsbereich der Tyczka Industrie-Gase-GmbH in Auftrag gegeben. Der hiermit ermittelte angemessene Sicherheitsabstand sowie die weiterhin bestehenden Achtungsabstände der Störfallbetriebe BASF Lampertheim GmbH und Galata Chemicals GmbH werden in den Planungen weiter berücksichtigt.

### Situation nach Gutachtenerstellung

Das Gutachten, welches von TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH in Abstimmung mit dem Anlagenbetreiber und dem Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bezirksregierung erstellt wurde, kommt zu folgendem Ergebnis:

*"In einer Einzelfallbetrachtung gemäß den Konventionen des einschlägigen Leitfadens KAS-18 und der zugehörigen Arbeitshilfe KAS-32 wurde für zwei Störfallszenarien, die zusammen das Störfallpotential des Betriebsbereichs abdecken, jeweils der angemessene Sicherheitsabstand ermittelt:*

➤ *Szenario 1: Freisetzung und Ausbreitung des Inhalts einer Chlor-Druckgasflasche (im Sondergaslager) aufgrund des Abrisses des Gasflaschenventils (siehe Kapitel 2.3); angemessener Sicherheitsabstand: 350 m um das Sondergaslager.*

➤ *Szenario 2: Freisetzung von Propan (Leckfläche von 1.963 mm<sup>2</sup>) im Bereich des oberirdischen Lagerbehälters (für die Propangas-Tankstelle) mit Ausbreitung und verzögerter Zündung (Gaswolkenexplosion) (siehe Kapitel 2.4); angemessener Sicherheitsabstand: 70 m um den oberirdischen Propangas-Lagerbehälter.*

*Somit ist das Störfallszenario 1 "Freisetzung und Ausbreitung von Chlor" abstandsbestimmend. Der angemessene Sicherheitsabstand (gemäß § 50 BImSchG bzw. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie) zum Betriebsbereich der Tyczka Industrie-Gase GmbH in Lampertheim beträgt 350 m um das Sondergaslager.*

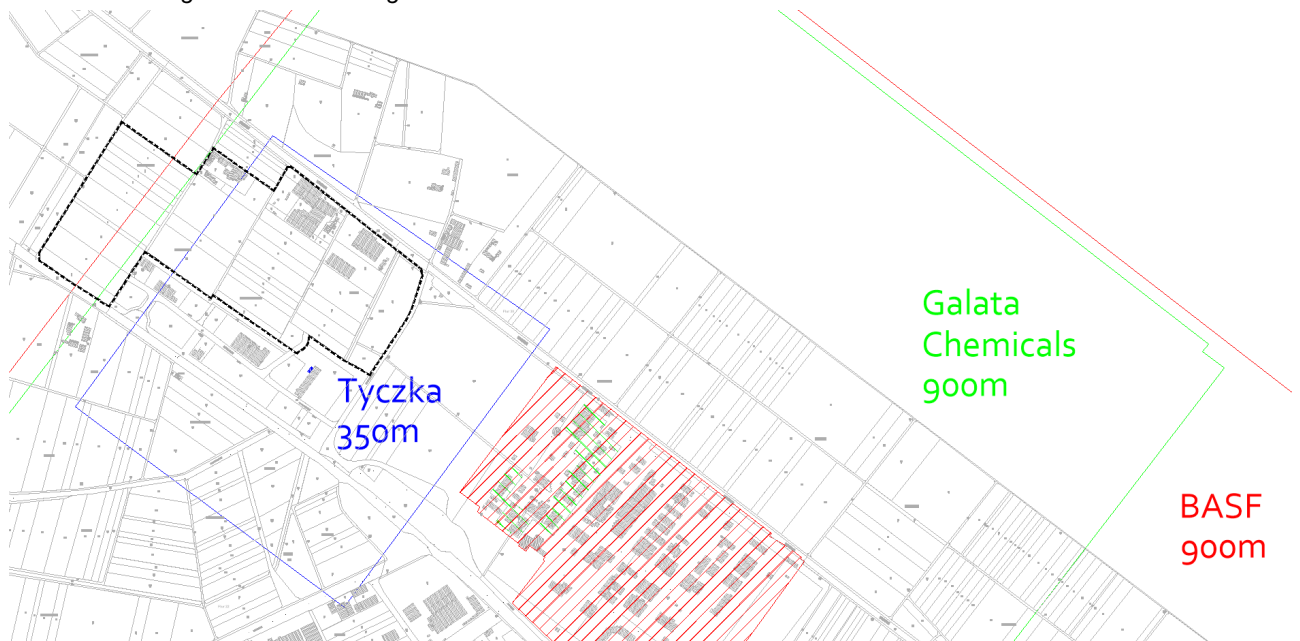
*Hinsichtlich der Störfallvorsorge sind gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie und § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz außerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstands alle Bauvorhaben/Nutzungen (einschließlich "schutzbedürftiger" Gebiete/Objekte/Nutzungen) zulässig.*

*Aus Sicht der Sachverständigen bestehen keine sicherheitstechnischen Bedenken bzgl. schutzbedürftiger Bauvorhaben (im Sinne von § 50 BImSchG bzw. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie) außerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes."*

Das Gutachten kommt also zu dem Ergebnis, dass um das Sondergaslager ein angemessener Sicherheitsabstand von 350 m anzusetzen ist.

Unter Berücksichtigung der Gutachtenergebnisse zeigt die nachfolgende Grafik übersichtlich, welche Abstände zu den bestehenden Störfallbetrieben im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen.

Abb. 21: Achtungsabstände und angemessene Abstände der Störfallbetriebe



### Auswirkungen auf die Bauleitplanung

Bevor auf die Auswirkungen der zuvor erfassten Ausgangssituation auf die vorliegende Bauleitplanung eingegangen wird, bedarf es einer kurzen Erörterung der Vorfrage, wann überhaupt das Rechtsregime nach Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie Anwendung findet. Voraussetzung hierfür ist, dass ein im Sinne der Richtlinie schutzbedürftiges Gebiet bzw. Einzelobjekt betroffen ist.

Die Richtlinie benennt als grundsätzlich schutzbedürftig "... Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und – soweit möglich – Hauptverkehrswege ..." sowie "... unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete".

Der Leitfaden KAS 18 nennt schutzbedürftig im Allgemeinen "...Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA), Besondere Wohngebiete (WB), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK), Sondergebiete sofern Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegt, wie z.B. Campingplätze, Gebiete für großflächigen Einzelhandel, Messen, Schulen/Hochschulen, Kliniken ... Gebäude oder Anlagen zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen, wie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke, wie z.B. Schulen, Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser, ... öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, wie z.B. Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen."

Um ein unerwünschtes Nebeneinander von Baugebieten mit unverträglichen Nutzungen zu vermeiden, ist ein dem Grad ihrer Schutzbedürftigkeit abgestufte Ausweisung getrennter Baugebiete nach den §§ 2 – 11 BauNVO zielführend. Darüber hinaus bieten aber auch die §§ 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO Gliederungs- und Ausschlussmöglichkeiten, mit denen die zulässigen Nutzungen durch eine Feinsteuerung modifiziert und den speziellen örtlichen Verhältnissen angepasst werden können. **Dies wurde im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung angewandt:**

Im Bebauungsplan werden Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe vorgesehen.

Gewerbegebiete sind gem. KAS 18 grundsätzlich nicht als schutzbedürftige Gebiete einzustufen. Die allgemeine Zulässigkeit von Geschäftsgebäuden, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke birgt jedoch die Gefahr, dass sich Gebäude oder Anlagen zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen ansiedeln, die gem. KAS 18 als schutzbedürftige Objekte einzustufen sind. Um dies für eventuelle Genehmigungsverfahren dieser Art bereits vorab zu berücksichtigen, wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

Die genannten Gebäude bzw. Anlagen sind im Gewerbegebiet GE1 nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist der gutachterliche Nachweis, dass es sich um keine schutzbedürftige Nutzung handelt.

Das Sondergebiet "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe" sieht, neben landwirtschaftlichen Betrieben und Anlagen, die Unterbringung von Saisonarbeitern der Firmen des Gewerbe- und Industriegebietes Wormser Landstraße sowie Saisonarbeitern der Landwirtschaft vor. Darüber hinaus sollen auch Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Arbeiterunterkünfte sind zumindest als wohnähnliche Nutzung anzusehen, weshalb eine mögliche Schutzbedürftigkeit in Betracht gezogen werden muss, wenngleich nach dem Wortlaut der Seveso-III-Richtlinie das Abstandsgebot nur für Wohngebiete zu beachten ist. Einzelne Wohngebäude werden in der Regel nur dann erfasst, wenn sie einem Wohngebiet vergleichbare Dimensionen aufweisen. Analog dazu konkretisiert auch die Kommission für Anlagensicherheit in ihrer Begriffseinstufung der schutzbedürftigen Nutzungen, wie bereits dargelegt, dass Sondergebiete i.S.d. Vorschrift nur dann schutzbedürftig sind, "sofern der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegt". Eine noch konkretere Orientierungshilfe stellt die Arbeitshilfe-Bau dar, die die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 11.03.2015 beschlossen hat. Danach sollen einzelne Wohngebäude i.d.R. nur dann erfasst werden, wenn sie einem Wohngebiet ver-

gleichbare Dimensionen aufweisen. Nach der diskutierten Neuregelung des § 70 Abs. 5 MBO soll dieser Tatbestand dann erfüllt sein, wenn eines oder mehrere dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche geschaffen werden.

Um nun sicherzustellen, dass für das Sondergebiet "SO gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe" keine Schutzbedürftigkeit entsteht, wird in den textlichen Festsetzungen folgender Ansatz verfolgt:

1. Es wird sichergestellt, dass die zulässige Arbeiterunterkunft baurechtlich als wohnähnliche Nutzung einzustufen ist, nicht jedoch als Wohnnutzung. Dies wird erreicht, indem eine dauerhafte Belegung der Unterbringungszimmer ausgeschlossen wird und zudem keine eigenen Küchen- und Sanitärebereiche in den Zimmern zugelassen werden.
2. Die zulässige Geschossflächenzahl der Arbeiterunterkunft wird auf 0,45 reduziert. Damit können auf der Gesamtfläche von 9.361 qm maximal 4.215 m<sup>2</sup> "Wohnflächen" entstehen.

Zusätzlich wurde ein Hinweis aufgenommen, dass sich die Gewerbetreibenden mit den Störfallbetrieben in Verbindung setzen sollten, um sich über die Gefahren, Warnsignale und die Schutzmaßnahmen auszutauschen.

#### **6.14. Energiekonzept / Klimaschutz**

Der Bebauungsplan ist grundsätzlich so gestaltet, dass er für die von den Fachgesetzen geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. solare Strahlungsenergie, Geothermie) keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft und die Wahlfreiheit für die Bauherren bzgl. der Ausfüllung des Energiefachrechts offenhält.

Die Grundstücksgrößen und -anordnungen lassen ausreichend Möglichkeiten, Gebäude in Hinblick auf eine optimierte Nutzung von Solarenergie auf den Baugebietsflächen zu positionieren. Gesonderte Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien sollen dementsprechend nicht getroffen werden.

Die Stadt Lampertheim geht insgesamt davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der geplanten Nutzungen durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Um allerdings eine Anstoßwirkung für alternative Energien zu erzielen, wird empfohlen, regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen z.B. die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist sinnvoll und wird empfohlen.

#### **6.15. Landschaftsplanung**

##### **Konzept**

Die Gemarkung von Lampertheim liegt in der Oberrheinebene teils im Tiefgestade, teils auf dem Hochgestade des Rheins. Die für das Baugebiet maßgebliche Landschaftsstruktur ist die des Hochgestades. Diese ist überwiegend durch landwirtschaftliche Intensivnutzung auf ertragreichen Böden geprägt. Naturnahe Ökotope sind selten und meist auf ehemalige Ackerflächen, alte Abbaufelder und zufällige Restparzellen beschränkt.

Die Biotopvernetzung ist auf schmale Ackerraine und die Randstreifen von Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Bahnlinien) beschränkt.



Eine besondere Bedeutung hat das Netzwerk an Entwässerungsgräben. Auch wenn diese in der näheren Umgebung keine bemerkenswerte Bodenfeuchte in den Sohlen aufweisen, so sind sie doch wichtige Rückzugsorte und Wanderwege grasiger und krautiger Arten und der auf Blüten und Samen angewiesenen Tierwelt. Diese Wertigkeit verbessert sich mit steigender Feuchte oder Nässe. Gerade temporär bespannte Gräben sind wichtige Laichbiotope für Amphibien (Gelbbauchunke, Kammolch, Knoblauchkröte etc.), da diese Gräben meist fischfrei und aufgrund fehlender Beschattung ausreichend warm sind.

In Nachbarschaft zum 2. Bauabschnitt (Flurstück 150 - Achtmorgengewann) befindet sich ein Gehölz, das zwar keinen Schutzstatus genießt, aber durchaus als Vogelschutzgehölz bezeichnet werden kann. Die Lage zu der randlich mit Feldgehölzen gesäumten (stillgelegten) Bahnlinie ergibt eine wünschenswerte Vernetzung.

### **Formulierung übergeordneter Entwicklungsziele**

Aus der obigen Beschreibung ließen sich für diesen Gemarkungsteil folgende Entwicklungsziele ableiten:

- Arrondierung und Ergänzung von vorhandenen, wertvollen Ökotope unterschiedlicher Ausprägung
- Umwandlung von Ackerflächen zu extensiv bewirtschaftetem Grünland
- Umwandlung von Ackerflächen zu Gras- und Krautfluren in Begleitung von Feldgehölzen
- Ergänzung von Biotopvernetzungslineien unterschiedlicher Ausprägung
- Verbreiterung von Rainstrukturen
- Vernässung der vorhandenen Gräben, z.B. durch partielle Absenkung, durch Einbau von Schwellen, wodurch temporäre Nasszonen gebildet werden (hydraulische Prüfung vorausgesetzt)

### **Zielkonzept für die Freiraumplanung im Baugebiet "Wormser Landstraße", BA 2**

Ausgehend von den oben zusammengefassten Vorgaben und den aktuellen Beobachtungen im ersten Bauabschnitt wird die Neuplanung der öffentlichen Grünflächen im Gewerbegebiet Wormser Landstraße, BA 2 in folgende Einzelaufgaben gegliedert:

- a) Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen
- b) Pflanzungen entlang der Wormser Landstraße - L 3110
- c) Visuelle Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes unter Beachtung der übergeordneten Zielsetzungen einer Verbesserung der Biodiversität
- d) Naturschutzfachlich Optimierung der Regenwasserbehandlungsmulden und der Entwässerungsgräben
- e) Verbesserung und Erweiterung der Lebensräume für die Zauneidechse
- f) Kompensation der Eingriffe

#### Zu a. Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

Die vorhandenen Pflanzungen im ersten Bauabschnitt haben gezeigt, dass sich als straßenbegleitende Hochstämme bisher vor allem *Alnus cordata* (Herzblättrige Erle) bewährt hat. Sie sollte vorrangig gepflanzt werden. Die Unterpflanzung kann nach Erfahrungen des 1. BA in dieser Form weitergeführt werden.

#### Zu b. Pflanzungen entlang der Wormser Landstraße

Die Begrünung des ersten Bauabschnitts in diesem Bereich hat sich bewährt und sollte in dieser Form entlang des 2. BA fortgesetzt werden.

#### Zu c+d. Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes + Naturschutzfachlich Optimierung der Regenwasserbehandlungsmulden und der Entwässerungsgräben

Mulden und Gräben im BA 2 liegen überwiegend am Ortsrand. Die beiden Aufgaben überlagern sich deshalb und werden im Folgenden zusammen behandelt. Die Ausführungen gelten natürlich auch für die Mulden und Gräben der Mittelachse.

Die dichte Bepflanzung der Randbereiche des ersten Bauabschnitts hat sicherlich zu einer - aus visueller Sicht - guten Eingrünung des Baugebietes geführt. Es ist aber festzustellen, dass 10 Jahre nach der Pflanzung die grundsätzlich gewünschte Differenzierung im Sinne der Biodiversität in verschiedene Lebensraumtypen in weiten Bereichen nicht mehr vorhanden ist.

Die Gras- und Krautfluren der Mulden und Gräben haben sich am Anfang durchaus in die verschiedenen Zonen der Sohle, Böschungen, Böschungsschulter und Randbereiche entwickelt. Sie bildeten damit die - in der ausgeräumten Agrarlandschaft wünschenswerten - Lebens- und Nahrungsräume von Insekten, die wiederum Nahrungsgrundlage anderer Tierarten wie z.B. der Zauneidechse und von Brutvögeln der Gehölze darstellen.

Mit der dichten Bepflanzung war auch die Absicht verbunden, fließendes Wasser in den Gräben zu beschatten, um die Temperatur zu senken und damit ggfs. den Sauerstoff für Fische zu erhalten. Die Gräben waren und sind aber nicht dauerhaft bespannt. Selbst temporäre Lachen sind so kurzlebig, dass sie nicht als Laichplatz geeignet sind. Diese müssten außerdem besonnt werden, um die Laichentwicklung zu fördern. Nunmehr dominieren die Gehölze immer mehr und beschatten zu viele Flächen. Die Grabensohlen sind dadurch häufig vegetationsfrei. Die rasch eingewanderten Zauneidechsen werden mehr und mehr verdrängt.

Der wesentliche Fehler der damaligen Planung ist, neben der zu dichten Bepflanzung, darin zu suchen, dass nicht darauf geachtet wurde, dass solche Biotope aus zweiter Hand ausreichend gepflegt werden müssen. Eine händische Pflege ist zwar wünschenswert, aber nicht finanzierbar.

Aus den vorgenannten Aspekten lassen sich für die Neuplanung im 2. BA folgende Einzelmaßnahmen ableiten:

1. Eine Gehölzbepflanzung soll nicht durchgehend erfolgen und in langen Abschnitten die Besonnung der neugeschaffenen Mulden, Gräben und Randflächen ermöglichen.
2. Gräben und Mulden sollen eine Mindestbreite von 2,80 m erhalten. Dadurch ist eine Befahrung mit Fast Rac und Anbaugeräten zur Mahd und maschinellen Mahdgutaufnahme möglich (Vorgabe: Technische Betriebsdienste, Grün- und Projektplanung)
3. Am Kopfende der Mulden und Gräben sind Ein- und Ausfahrmöglichkeiten zu schaffen
4. Durch den Einbau von Schwellen oder durch streckenweises Absenken der Sohle sollen temporär ausreichende Stillwasserzonen entstehen können (potentieller Laichplatz für Amphibien)
5. Zur Förderung einer hohen Biodiversität sind die unbestockten Flächen der Gräben und Randstreifen mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen. Auf Standardmischungen ist ausdrücklich zu verzichten.
6. Auf den unbestockten Flächen der Gräben und Randstreifen soll kein Oberbodenmaterial der vorherigen Ackerflächen aufgetragen werden. Ein Auftrag des Lößlehms aus dem B-Horizont hat deutlich weniger Nährstoffe und vermeidet in den Anfangsjahren die Dominanz von Allergensarten. Nur so ist erfahrungsgemäß von Beginn an eine hohe Diversität zu erreichen.
7. Die Flächen sind regelmäßig zu pflegen. Eine wiederkehrende Mahd bewirkt, dass Pflanzen unterschiedlicher Wuchs- und Lebensformen auf ein und demselben Standort nebeneinander wachsen können. Die Abfuhr des Mähgutes bedingt außerdem eine langsame Verarmung an Nährstoffen (Aushagerung).

Auch eine geordnete Pflege stellt im Moment am betroffenen Standort einen radikalen Eingriff dar. Diese negativen Auswirkungen der Pflegemaßnahmen können in der Gesamtbetrachtung allerdings durch die Aufstellung eines Pflegeplans minimiert werden. Hierin sind Häufigkeit, Zeitpunkt und Pflegeabschnitte festzulegen.

#### Zu e: Verbesserung und Erweiterung der Lebensräume für die Zauneidechse

Bau von Habitatstrukturen für die Zauneidechse (Blockschüttungen, niederliegende Baumstämme im Wechsel mit Sträuchern) unter besonderer Berücksichtigung einer dauerhaften Besonnung.

#### Zu f: Kompensation der Eingriffe

Um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zu begrenzen, soll ein Teil der Kompensation durch Flächenstilllegung (Bewirtschaftungsverzicht) von Waldflächen im Stadtwald Lampertheim erfolgen.

## Einbindung / Umsetzung in der Bauleitplanung

Zu dem Bebauungsplan wurden ein Grünordnungsplan und ein Umweltbericht erarbeitet, der die unterschiedlichen Schutzgüter darstellt und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der durch die Planung entstehenden nachteiligen Umweltauswirkungen vorschlägt. In Verbindung mit dem o.a. Zielkonzept wurden daraus die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen und somit die Empfehlungen des Grünordnungsplanes vollumfänglich umgesetzt:

Im Einzelnen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

### Pflanzbereich "Innere Grünzone entlang Bauabschnitt 1" und "Vernetzungsmulden" (Kennzeichnung ①)

Die Fläche "Innere Grünzone" grenzt an die Grün-/ Entwässerungszone des 1. Bauabschnittes an, in der bereits angrenzend an die gewerblichen Bauflächen eine Versickerungsmulde und daran angrenzend der Entwässerungsgraben entstanden ist. Im Verlauf des 2. Bauabschnittes wird an diesen Entwässerungsgraben nunmehr wiederum eine Versickerungsmulde angeschlossen (zum Entwässerungsprinzip wird auf Kap. 6.8 der Begründung verwiesen). Diese Mulde (incl. Böschungen) wird eine Breite von ca. 7 m erfordern, so dass weitere ca. 6 m für die Bepflanzung und Offenhaltung zur Verfügung stehen.

In den "Vernetzungsmulden" werden schmale Mulden für die Ableitung des Straßenoberflächenwassers und kleinerer Gewerbeflächen erforderlich, die aufgrund der "Nichtnutzbarkeit" der südlich angrenzenden privaten Grünfläche nicht an das öffentliche Muldensystem der "Inneren Grünzone" angeschlossen werden können.

Da im 1. Bauabschnitt bereits eine sehr dichte Bepflanzung erfolgt ist, wird auf neu hinzugekommenen Flächen der erforderlichen Offenhaltung mehr Gewicht gegeben, um die formulierten Zielvorgaben erfüllen zu können. Deshalb wird hier auf eine zusätzliche flächige Pflanzung verzichtet.

Die Flächen sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras-Krautflur zu unterhalten. Hierzu ist ein Pflegeplan aufzustellen.

In gut besonnten Bereichen sind Habitate für Eidechsen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (zur Begründung wird auf Kap. 6.15 verwiesen).

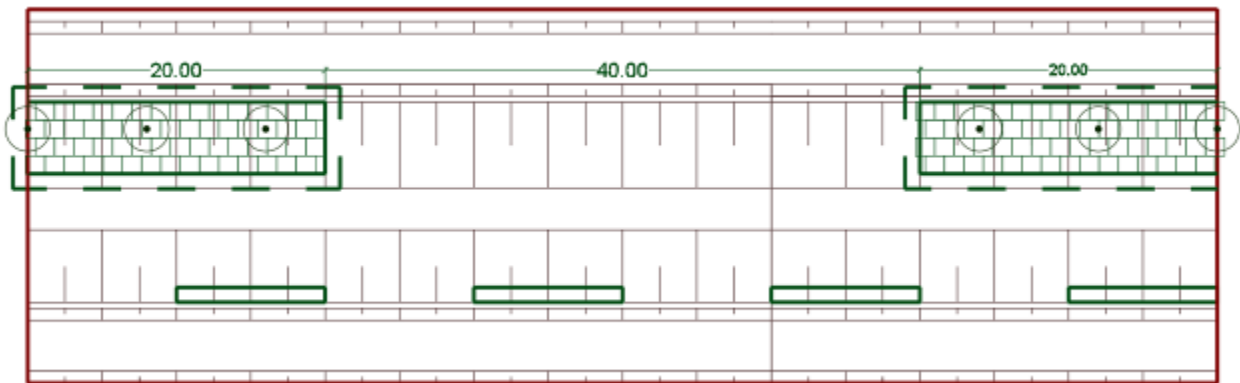
### Pflanzbereich "Innere Grünzone" (Kennzeichnung ②)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ②, verlaufen auf der gesamten Länge parallel Versickerungsmulden und Entwässerungsgräben. Die Profilierung und Detailgestaltung (siehe Kap. 6.8) erfolgt sowohl nach den wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch nach Vorgaben für eine dauerhafte und geordnete Unterhaltung der Gras-/Krautfluren und Gehölze.

In den flachen, absonnigen Böschungsbereichen sind in aufgelockerten Gruppen standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher in gestuftem Aufbau zu pflanzen. Die Flächengröße der Neupflanzung soll nicht mehr als 15% der Gesamtfläche umfassen. Damit ergibt sich durch Überhang in den nächsten 15 Jahren eine Gesamtüberdeckung von ca. 23%. Im Hinblick auf die angestrebte Diversität der biologischen Flächenstruktur ist dies als Maximum anzusehen. Deshalb sind regelmäßig gezielte Pflegeschnitte durchzuführen. Die Rahmenbedingungen und Umtriebszeiten - in der Regel 15-20 Jahre - sind in einem Pflegeplan festzuschreiben.

Die unbestockten Flächen sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras- Krautflur zu unterhalten. Die Häufigkeit, Zeitpunkt und Pflegeabschnitte etc. sind in einem Pflegeplan festzuschreiben.

Abb. 22: Schnitt Entwässerungsmulde mit Draufsicht Pflanzprinzip (Grün umrandete Flächen)



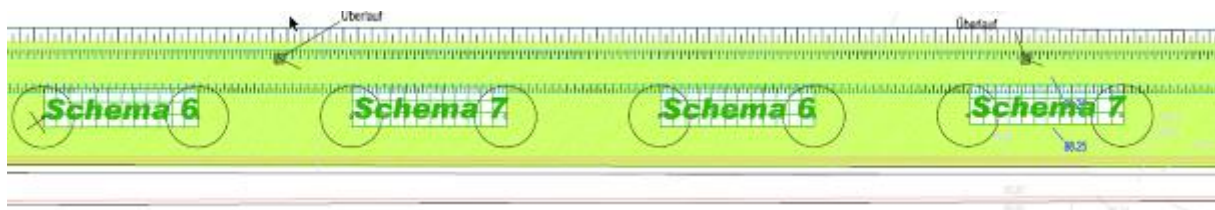
### Pflanzbereich "Grünzone entlang L 3110" (Kennzeichnung ③)

Die Fläche an der L 3110 ist mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern in Gruppen aufgelockert zu bepflanzen. Die notwendigen Abstände zur L 3110 und das Erfordernis der Retentionsmulden schränkt die zur Verfügung stehende bepflanzbare Fläche ein, so dass unter der Voraussetzung, dass eine aufgelockerte Bepflanzung - die Ein- und Durchblicke erlaubt - erreicht werden soll, lediglich 15 % der Gesamtfläche begrünt werden können.

Im ersten Bauabschnitt wurden entlang der Landesstraße 14 Abschnitte (im Wechsel Schema 6 und 7) bepflanzt (s.u.). Jeder Abschnitt besteht aus 56,25 qm flächiger Bepflanzung (3,75m x 15m) zzgl. 2 Hochstämmen á rechnerisch 3 qm (lt. Kompensationsverordnung für Hochstämmen anerkannt). Damit sind 871,5 qm Pflanzung entstanden. Bei einer ermittelten zugehörigen Fläche von ca. 5.325 qm entspricht dies einem Flächenanteil von 16 %.

Die Festsetzung aus dem 1. Bauabschnitt hat sich damit bewährt und wird auch im 2. Bauabschnitt beibehalten.

Abb. 23: Pflanzschema BA 1 - entlang L 3110



### Pflanzbereich "Grünzone Ortsrand Nord und Nord-West" (Kennzeichnung ④ und ⑤)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung ④ und ⑤, verlaufen auf der gesamten Länge parallel Versickerungsmulden und Entwässerungsgräben. Die Profilierung und Detailgestaltung (siehe Kap. 6.8) erfolgt sowohl nach den wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch nach Vorgaben für eine dauerhafte und geordnete Unterhaltung der Gras-/Krautfluren und Gehölze.

Es wurde hydraulisch geprüft, ob durch partielle Absenkung der Grabensohle oder durch Einbau von Erdschwellen temporäre Vernässungszonen als Laichhabitate eingerichtet werden können. Dies ist unproblematisch möglich, so dass eine - entsprechend den oben formulierten Zielsetzungen - entsprechende verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnte.

In den flachen, absonnigen Böschungsbereichen sind in aufgelockerten Gruppen standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher in gestuftem Aufbau zu pflanzen. Die Flächengröße der Neupflanzung soll nicht mehr als 20% der Gesamtfläche umfassen. Damit ergibt sich durch Überhang in den nächsten 15 Jahren eine Gesamtüberdeckung von 30-33%. Im Hinblick auf die angestrebte Diversität der biologischen Flächenstruktur ist dies als Maximum anzusehen. Deshalb sind

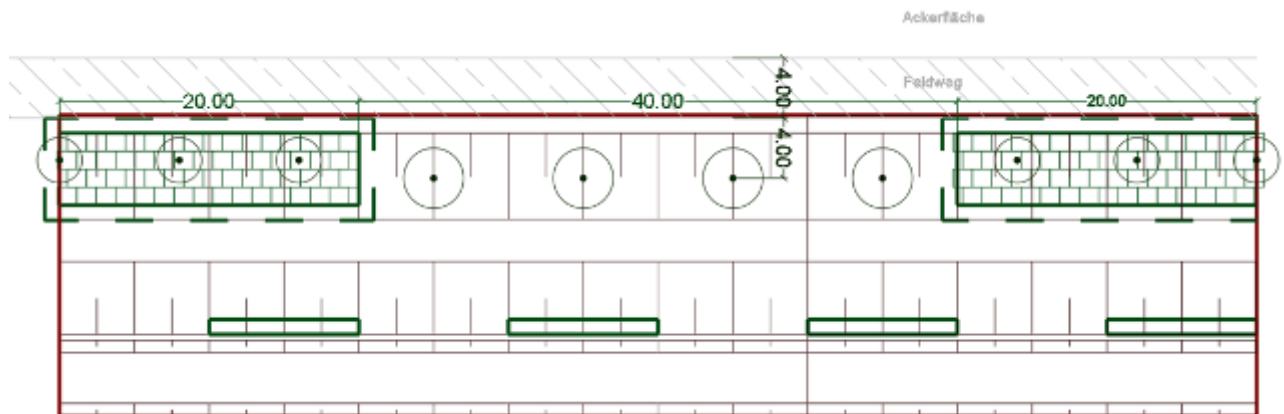
regelmäßig gezielte Pflegeschnitte durchzuführen. Die Rahmenbedingungen und Umtriebszeiten - in der Regel 15-20 Jahre - sind in einem Pflegeplan festzuschreiben.

Die unbestockten Flächen sind mit regional gewonnenem Saatgut einzusäen und dauerhaft als naturnahe Gras- Krautflur zu unterhalten. Die Häufigkeit, Zeitpunkt und Pflegeabschnitte etc. sind in einem Pflegeplan festzuschreiben.

In gut besonnten Bereichen sind Habitate für Eidechsen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (zur Begründung wird auf Kap. 6.15 verwiesen).

Zusätzlich sind in der Fläche ⑤ (die bis auf weiteres den Ortsrand bildet) zur visuellen Ortsrandgliederung im Abstand von ca. 10 m mittel + großkronige Hochstämme zu pflanzen. Dabei sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände zu beachten.

Abb. 24: Schnitt Entwässerungsmulde mit Draufsicht Pflanzprinzip (Grün umrandete Flächen)



#### Begründung weitere Pflanzmaßnahmen:

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet sind mit standortgerechten Laubbäumen zu begrünen, um einen ansprechenden Straßenraum zu gestalten und die optische Breite der Straße einzuschränken und so Geschwindigkeiten zu reduzieren.

1. Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass mindestens 20% der Grundstücksflächen intensiv zu bepflanzen sind. Eine Mindestbegrünung der Grundstücke und eine Verzahnung mit den umgebenden Grünflächen werden so sichergestellt. Um die Aufteilung in viele kleine Grünflächen mit geringer ökologischer Wertigkeit zu verhindern, wird festgesetzt, dass mindestens die Hälfte der o.g. Fläche in zusammenhängender Form anzulegen ist. Kies- und Schotterflächen sind dabei nicht zulässig, da dies keine Form der Begrünung bzw. Bepflanzung im Sinne von § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HBO darstellt.
2. Um eine möglichst schnelle Begrünung des Gewerbegebietes zu erreichen, wurde festgesetzt, dass die Begrünungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Vorliegen der Gebrauchsfähigkeit der baulichen Anlagen fertig zu stellen.

#### **Kompensation**

Das geplante Vorhaben wurde nach der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005 (Wertliste nach Nutzungstypen) bewertet und bilanziert.

Ergebnis der Flächenbilanz ist, dass der Eingriff in Natur und Landschaft auch bei Berücksichtigung der eingriffsmindernden landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes und der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Kompensationsfläche nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Negativ wirkt sich dabei insbesondere die hohe Versiegelung und Überbauung der Flächen aus. Es verbleibt eine Biotopwertdifferenz von 429.272 Punkten als Defizit.

Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Festgesetzt ist die Anlage der Ausgleichsflächen auf den Flurstücken Flur 30 Nr. 246/1 (Stephansgraben), 71/1, 71/2+222+262 (Kechlerslache) nordöstlich BA 1.

Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 1,7 ha und wird landwirtschaftlich (derzeit: Gemüsebau) genutzt. Am westlichen Rand verläuft der Stephansgraben.

Im Bauabschnitt 1 wurden die Flächen am östlichen Rand des Baugebietes, im Verlauf des Stephansgrabens / parallel zur Straße "Am Kechlersbrunnen", neu angelegt. Hier beträgt die Flächenbreite zwischen 25 - 30 m. Die Gehölzflächen haben eine Breite von 5 bzw. 10 m und sind damit als Lebensraum der Feldgehölze optimal dimensioniert. Trotzdem blieb für die Entwicklung der Gras- und Krautfluren ausreichend Platz und Besonnung.

Dieses Konzept soll für die Gestaltung der nördlich davon gelegenen Ausgleichsflächen aufgegriffen werden. Hier steht eine Fläche von rd. 17.150m<sup>2</sup> mit einer Breite von 70m und einer Länge von 245m zur Verfügung.

Hier sind folgende Maßnahme geplant:

- Eine, teils unterbrochene, ansonsten 6-10 m breite heimische und standortgerechte Gehölzpflanzung entlang der Straße "Am Kechlersbrunnen",
- auf einer Fläche von 7.500 m<sup>2</sup> wird in zentraler Lage des Flurstücks eine Mulde hergestellt, die - entsprechend der bisherigen Grundwasserstände im Gebiet - temporär Wasser führen wird. Die tiefsten Bereiche der Mulde sollen der Sohlhöhe des Stephansgrabens entsprechen (die versicherungsrechtlichen Einschränkungen sind zu beachten),
- das östliche Ufer des Stephansgrabens wird an 2 Stellen abgesenkt, sodass eine bodenfeuchte Verbindung zur neugebauten Mulde entsteht. Damit soll die natürliche Besiedlung der Mulde durch die vorhandene, amphibische Flora und Fauna der örtlichen Grabensysteme erleichtert werden
- Die Fläche der gesamten Mulde wird beim Bau um 25 cm unter das spätere Planum ausgekoffert. Das Volumen wird durch ein Sand- und Kiesgemisch (0-300) regionaler Gewinnung ersetzt.
- Die ursprünglich geplante Absenkung des gesamten Ostufers des Stephansgrabens wurde aufgegeben, da hier Zauneidechsen festgestellt wurden. Entlang des gesamten Ufers und am nördlichen Wegesrand wird ein 10-15 m breiter Geländestreifen in besonnter Ostexposition freigehalten. Hier werden mehrere Eidechsenhabitate angelegt,
- Einsaat der nicht bepflanzten Flächen erfolgt mit regional gewonnenem Saatgut
- Die Parzelle des Stephansgrabens ist Teil der Ausgleichsfläche und wird ebenso auf Dauer nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gepflegt.
- Die hier beschriebenen Maßnahmen sind im Rahmen der Freiflächenplanung zur Erschließungsplanung weiter zu detaillieren.
- Entsprechend den Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen des neuen Baugebietes ist auch für diese Flächen ein Pflegeplan zu erarbeiten. Dieser ist 5 Jahre nach Herstellung der Grünflächen, auf der Grundlage einer Erhebung und Bewertung der standörtlichen Entwicklung, zu überarbeiten.

Auf diese Maßnahme entfallen insgesamt 129.415 Wertpunkte, die bereits im Rahmen der Flächenbilanz für das Plangebiet berücksichtigt wurden (siehe Blatt 4 der KV -Berechnung)

Es wird auf die Berechnungen und Ergebnisse des Grünordnungsplanes verwiesen.

Die Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co KG führt als von der Stadt beauftragter Erschließungsträger die Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB durch und stellt die hierfür erforderlichen Flächen bereit. Die Flächen werden nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gemäß städtebaulichem Vertrag an die Stadt übertragen. Somit ist ein dauerhafter Erhalt der Flächen gesichert.

Um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zu begrenzen, soll die Kompensation durch Flächenstilllegung (Bewirtschaftungsverzicht) von Waldflächen im Stadtwald Lampertheim erfolgen (Nutzung des Ökokontos).

#### Nutzung des Ökokontos

Den Vorgaben der Kompensationsverordnung entsprechend soll ein Teil der Kompensation durch Flächenstilllegung (Bewirtschaftungsverzicht) von Waldflächen im Stadtwald Lampertheim erfolgen. Die Stadt Lampertheim hat hierzu die Bürogemeinschaft Contura, Mannheim mit der Erstellung der "Bewertung und Bilanzierung potenzieller Waldstilllegungsflächen als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme" beauftragt, die im November 2014 vorgelegt wurde. Diese Bilanzierung ist als Anlage zum Grünordnungsplan beigelegt.

Es erfolgte eine Ermittlung des potenziellen Biotopwertgewinns gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) unter Berücksichtigung des Bewertungsleitfadens "Zusatzbewertung Nutzungsverzicht in naturnahen Waldbeständen" des Regierungspräsidiums Darmstadt für verschiedene Waldabteilungen in Abstimmung mit der Hessen Forst und der Unteren Naturschutzbehörde Heppenheim.

Aus diesem Gesamtkonzept soll für den hier vorliegenden Bebauungsplan eine Teilfläche der Waldabteilung 122 A und B angerechnet werden. Als Maßnahmen sind vorgesehen: "Es ist auf die forstliche Nutzung der hier untersuchten und dargestellten Bereiche der Abteilung 122 A und B zu verzichten (Abgrenzung in Plan 2: Pappelaltholz mit Erlenbruch in Abt. 122; - Luftbild und Bestand -). Vorrangige Ziele sind die Sicherung des Pappelaltholzes, der Menge und Vielfalt anstehendem und liegendem Totholz sowie die naturgemäße Entwicklung des Sonderstandortes mit Erlenbruchwald. Pflegemaßnahmen sind auf die erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen zu beschränken. Ein Zurückdrängen der nur vereinzelt auftretenden Neophyten im Gebiet ist nicht erforderlich.

Mit der beschriebenen Maßnahme ist entsprechend der altholzgeprägten, stillzulegenden Fläche ein rechnerischer Biotopwertgewinn von  $107.336 \text{ m}^2 \times 9 \text{ WP/m}^2 =$  insgesamt 966.024 WP zu erzielen.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan wird eine Teilfläche von insgesamt 47.697 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden:

Flur 17 Nr. 160 (Tf. 11.864 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 161 (16.500 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 162 (13.892 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 163 (Tf. 3.574 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 245 (885 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 246 (982 m<sup>2</sup>).

Auf diese Maßnahme entfallen insgesamt **429.273 Wertpunkte als Aufwertung**.

Eine Abschlussbewertung der auszubuchenden Flächen ist bereits erfolgt und die Anerkennung bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Der Antrag auf Inanspruchnahme der Maßnahme und Ausbuchung erfolgt nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 1a (3) BauGB dem Bebauungsplan Nr. 071 B - 00 „Wormser Landstraße – 2. Bauabschnitt“ zugeordnet.

#### **6.16. Artenschutz**

Die Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG hat das Institut für Faunistik, Heiligkreuzsteinach, mit der Erstellung einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung für den 2. Bauabschnitt des Gewerbegebietes "Wormser Landstraße" beauftragt, die im Mai 2015 vorgelegt und im November 2019 überarbeitet und ergänzt wurde. Diese Prüfung ist als Anlage 2 Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Es wird hier insbesondere auf das gutachterliche Fazit (S. 30 des Gutachtens) verwiesen.

Die Untersuchung umfasst alle gebiets- und artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen, darunter allein 39 Vogelarten, von denen nur der Teichrohrsänger an zwei Plätzen innerhalb des Gebietes (Stephansgraben) brütet. Diese Brutplätze wurden im Folgejahr aber durch die ordnungsgemäße Grabenräumung beseitigt. Die Art besitzt in der Gesamtbilanz hessenweit einen ungünstigen Erhaltungszustand. Durch die Nähe zum Rhein mit seinen Altwässern und dem NSG Biedensand, die eine Vielzahl an Bruthabitaten vorhalten, kann jedoch von einem lokal günstigen Erhaltungszustand ausgegangen werden. Die Erheblichkeitsschwelle wird daher auf lokaler Ebene nicht er-

reicht.

Das Plangebiet ist durch seine derzeitige intensive ackerbauliche Nutzung kein geeignetes Brut habitat für heimische Bodenbrüter, wie Fasan, Feldlerche, Rebhuhn und Schafstelze. Durch den Gemüseanbau liegen die Flächen im Frühjahr lange brach und sind ohne Deckung. Im Sommer folgt dann oft unmittelbar nach der Ernte eine zweite Einsaat, so dass ein erfolgreiches Brut geschehen für die vorgenannten Arten kaum nachvollziehbar ist.

Darüber hinaus meidet insbesondere die Feldlerche die Nähe zu vertikalen Strukturen zum Teil auf mehrere hundert Meter. Es ist eine (Meidungs-)Distanz von 60 bis 120 m je nach Höhe der vertikalen Struktur anzunehmen. Dabei werden Strukturen ab 2 m Höhe mit zunehmender Distanz gemieden. Der Art bliebe daher nur ein relativ schmaler Bereich im Zentrum des Plangebiets als Neststandort übrig, geht man davon aus, dass sie von den Gehöften im Norden und dem Gewerbegebiet im Süden oben erwähnte Abstände einhält. Wesentlich günstigere Bruthabitate für die Feldlerche liegen daher in den weiten offenen Fluren Richtung Lampertheim-Rosengarten und Bürstadt.

Das Rebhuhn wurde nur einmal beobachtet und zwar in einer Brachfläche im bestehenden Gewerbegebiet direkt an der Wormser Landstraße. Weitere Nachweise und Sichtungen gelangen, auch mit Hilfe von Klangattrappen nicht. Potentiell geeignete Strukturen für diese Art finden sich im Plangebiet kaum. Allenfalls die Randbereiche im Süden sowie die Anpflanzungen um die Gehöfte im Norden kämen hierfür in Frage. Fortpflanzungsstätten innerhalb des Plangebiets sind aus vorgenannten Gründen daher auszuschließen.

Des Weiteren erfolgten Untersuchungen auf ein mögliches Vorkommen des Schlammpeitzgers und Feldhamster. Beide Arten konnten nicht nachgewiesen werden.

Als geringfügig betroffen werden Bestände der Zauneidechse an mehreren Stellen des Plangebietes hervorgehoben, insbesondere an den neu angelegten Gräben und Randstrukturen des Bauabschnitts 1. Risiken bestehen hinsichtlich einer zu erwartenden Zunahme des Straßenverkehrs und durch die Neugestaltung des Stephansgrabens. Die zu beobachtende derzeitige Ausbreitung der Zauneidechse in das bestehende Gewerbegebiet hinein bis hin zur Verkehrsinsel an der Wormser Landstraße zeigt jedoch, dass die Art offensichtlich erfolgreich über Straßen hinweg neue Lebensräume erobern kann. Die Erhebungen stammen allerdings bereits aus 2013 und 2014. Mittlerweile haben sich die am Bauabschnitt 1 neue gepflanzten Gehölze in Höhe und Breite so ausgedehnt, dass sich die Lebensraumbedingungen der Zauneidechsen durch Beschattung deutlich verschlechtert haben.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass "vorbehaltlich der Einhaltung der aufgeführten Maßnahme zur Vermeidung (V) und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden."

- (V) Beginn der Erschließung des Baugebiets auf den Ackerflächen außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März – 30. September) zum Schutz von Bodenbrütern.
- (V) Durchführung der Baumaßnahmen entlang der bekannten Eidechsenhabitate am Stephansgraben und an der südwestlichen Grenze nur am Tage und außerhalb der Winterruhezeiten (Oktober-März), um ein aktives, eigenständiges Ausweichen zu ermöglichen.
- (V) Schutz der für Zauneidechsen bekannten Habitate an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet durch einen Reptilienzaun, um Einwanderungen in Baustellenflächen zu vermeiden.
- (V) Rodung von Gehölzen und Bäumen nur außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März – 30. September).
- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich des Eidechsenvorkommens während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.
- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind vor der Umgestaltung des Stephansgrabens die betroffenen Uferbereiche mit Folien abzudecken, um die Tiere zu vergrämen. Der zeitliche Korridor für diese Maßnahme ist auf die Zeit nach der Winterruhe,



jedoch vor der Eiablage (je nach Witterung Ende März bzw. Anfang April bis Anfang Mai) bzw. nach dem Ausschlüpfen, jedoch vor dem Aufsuchen der Winterquartiere (Ende August bis Ende September) zu begrenzen.

- (V) Erhalt der für Zauneidechsen relevanten Habitatstrukturen (Blockschüttungen, niederliegende Baumstämme im Wechsel mit Sträuchern) an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet.
- (V) In gut besonnten Bereichen sind Habitate für Eidechsen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist pro 5.000 qm öffentliche Grünfläche eine Stein-/Schotter-Schüttung mit südwestlicher bis südöstlicher Ausrichtung (incl. Anlage von frostfreien Überwinterungsquartieren) anzulegen. Zusätzlich sind Sandflächen als Eiablageplätze sowie Totholzelemente als Sonn- und Ruheplätze anzulegen.

Gestaltungskonzept eines Habitats für Zauneidechsen nach Laufer (2013):

- 20-25% Sträucher
- 10-15% Brachflächen (Stauden, Altgras)
- 20-30% dichtere Ruderalvegetation
- 20-30 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat
- 5-10% Sonnplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen etc.)

- (V) Überprüfung des Stephansgrabens vor Beginn der Neugestaltung auf eine Besiedelung durch Amphibien.

Die Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden.

Da sich artenschutzrechtlich relevante Arten in kurzen Zeiträumen ansiedeln können, ist eine Kontrolle vor Beginn der Baufeldräumung sinnvoll. Hierzu dient die ökologische Baubegleitung, die im Rahmen der Erschließungsarbeiten festgesetzt ist.

Gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Lampertheim und der Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co KG (SEL) ist letztere als Erschließungsträger auch verantwortlich für die Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen (Incl. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen). Die rechtliche Sicherung entspricht damit den in § 1a Abs. 3 BauGB aufgeführten Möglichkeiten.

Die Flächen werden zudem nach Durchführung der Maßnahmen gemäß städtebaulichem Vertrag an die Stadt übertragen. Somit ist ein dauerhafter Erhalt der Flächen gesichert.

Den allgemeinen Artenschutz berücksichtigend wurde festgesetzt, dass Einfriedungen der Baugrundstücke nur offen erfolgen dürfen und Zäune einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben müssen (Durchlass Kleinlebewesen).

Lichtverschmutzungen beeinflussen die Fauna (insbesondere die nachtaktiven Fledermäuse und Insekten) negativ und sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dies kann durch folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- bedarfsgerechte zeitliche Begrenzung (z.B. Zeitschaltung, Bewegungsmelder)
- auf den Zweck begrenzte Leuchtdichten
- insektenfreundliches Strahlenspektrum (< 3.000 Kelvin; also Warm- statt Kaltlicht)
- Abstrahlgeometrie der Lichtquelle (auf den Boden ausgerichtet, ohne horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung)

Zum Schutz nachaktiver Tierarten wird festgesetzt, dass ausschließlich Kaltlichtlampen Natriumdampflampen (SE/ST-Lampen) oder nach oben abgeschirmte warmweiße LED-Leuchten für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Erschließungsstraßen zu verwenden sind.

### 6.17. Gestalterische Festsetzungen

Offene Lagerplätze dürfen zu den Verkehrsflächen hin nicht sichtbar sein, um den Eindruck eines hochwertigen Gewerbegebietes zu erhalten und die negativen optischen Eindrücke auf den Besu-

cher, die Lagerplätze oftmals vermitteln, zu vermeiden.

Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen betreffen Aspekte der Landschaftsplanung und sind in Kapitel 6.14 bereits erläutert und begründet.

## 7. Planungsdaten

	Flächengröße	Flächenanteil in %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>206.460 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Gewerbliche Bauflächen	83.500 m <sup>2</sup>	40 %
Sondergebiet	9.361 m <sup>2</sup>	5 %
Öffentliche Grünflächen	30.671 m <sup>2</sup>	15 %
Verkehrsflächen	9.444 m <sup>2</sup>	5 %
Kompensationsfläche	17.007 m <sup>2</sup>	8 %
Private Grünfläche - LDW	2.211 m <sup>2</sup>	1 %
Landwirtschaftliche Flächen - Bestandserhaltung	54.266 m <sup>2</sup>	26 %

## 8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 8.1. Öffentliche und private Folgeeinrichtungen

Entsprechend den Darlegungen der übergeordneten Planung sind alle erforderlichen Einrichtungen ausreichend dimensioniert, so dass keine öffentlichen und privaten Folgeeinrichtungen durch den Bebauungsplan initiiert werden.

### 8.2. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist zum Bebauungsplan ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange der Umweltverträglichkeit ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung (Teil II) ausgearbeitet.

### 8.3. Altlasten

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen, liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vor. Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden wurden über die Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie eingeholt. Es liegen keine entsprechenden Informationen vor.

### 8.4. Bodenordnung

Die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke sowie die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die Verkehrsflächen sind nahezu vollständig in Besitz der Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG (SEL). Nur die derzeitigen Feldwegegrundstücke befinden sich noch in Besitz der Stadt Lampertheim, sie werden im Rahmen eines Baulandumlegungsverfahrens eingebracht. Im Gegenzug erhält die Stadt die neu parzellierten öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, öffentlichen Grünflächen) nach Maßgabe des Bebauungsplanes.

**Begründung zum Bebauungsplan****Gewerbegebiet "Wormser Landstraße, 2. Bauabschnitt"****Teil II Umweltbericht**

1.	Einleitung .....	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.2	Darstellung der in Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung .....	4
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	7
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	7
2.1.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	7
2.1.2	Schutzgut Fläche .....	8
2.1.3	Schutzgut Boden .....	9
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	12
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft .....	13
2.1.6	Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach 2.2.1 - 2.2.4 .....	13
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild .....	13
2.1.8	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	13
2.1.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete.....	14
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	14
2.1.11	Schutzgut Mensch .....	14
2.1.12	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	15
2.2.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	16
2.2.2	Schutzgut Fläche .....	16
2.2.3	Schutzgut Boden .....	16
2.2.4	Schutzgut Wasser.....	19
2.2.5	Schutzgut Klima und Luft .....	19
2.2.6	Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach 2.2.1 - 2.2.4 .....	19
2.2.7	Schutzgut Landschaftsbild .....	19
2.2.8	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	20
2.2.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete.....	20
2.2.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	20
2.2.11	Schutzgut Mensch .....	20
2.2.12	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen und der erzeugten Abfälle und der eingesetzten Techniken und Stoffe .....	22
2.2.13	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	22
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	22
2.3.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....	22
2.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen .....	22
2.3.3	Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen .....	26
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	30
2.5	Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung .....	31

---

3.	Zusätzlichen Angaben.....	32
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	32
3.2	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring .....	32
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	33
3.4	Referenzliste / Quellen .....	35

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

#### Angaben zum Standort

Das geplante Gewerbegebiet "Wormser Landstraße - 2. Bauabschnitt" liegt am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Lampertheim. Südöstlich grenzt das bestehende Industriegebiet Nord an. Nordöstlich und nordwestlich wird das Baugebiet von ackerbaulich genutzten Flächen begrenzt, südwestlich bildet die Wormser Landstraße (Landesstraße L 3110) die Grenze des Plangebietes.

#### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der geplante Bauabschnitt umfasst eine ca. 20,6 ha große Fläche, die zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Davon werden jedoch rund 5,7 ha landwirtschaftliche Flächen und landwirtschaftliche Anwesen mit Wirtschafts- und Wohngebäuden im Bestand erhalten und nicht mit gewerblichen Bauflächen überplant. Des Weiteren liegt eine ca. 1,7 ha große Ackerfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches, die in diesem Bebauungsplan als landespflegerische Kompensationsfläche ausgewiesen wird. Die zur gewerblichen Erschließung vorgesehene Fläche umfasst damit rund 13 Hektar.

Das Plangebiet soll überwiegend als Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden.

Im Bereich des baulichen Bestandes des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes im Nordwesten des Plangebietes ist ein Sondergebiet "Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe" ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Sondergebiet ist insoweit eingeschränkt, dass nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet beträgt maximal 0,8. Die Grundfläche von Nebenanlagen ist auf die GRZ anzurechnen. Die Bodenversiegelung umfasst damit maximal 80 % der Grundstücksfläche. Befestigte Flächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen oder fugenreichen Belägen zu befestigen, sofern keine schädliche Verunreinigung des Bodens oder des Grundwassers zu befürchten ist. Mindestens 20 % der Fläche der Grundstücke sind dauerhaft zu begrünen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Es soll so vermieden werden, dass überdimensionierte Gebäude das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. In den GE Gebieten dürfen daher nur Gebäude mit einer max. Höhe von 15 Metern errichtet werden, im SO Gebiet wird die max. Höhe sogar auf 8 m reduziert. Es wird die offene und die abweichende Bauweise festgesetzt.

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L 3110 und über die an der südöstlichen Grenze des Baugebiets verlaufende Chemiestraße von außen erschlossen. Die Anbindung an die Landesstraße erfolgt über den vorhandenen Kreisverkehrsplatz. Das Plangebiet wird durch zwei parallel zur Landesstraße L 3110 verlaufende Straßen erschlossen, die miteinander verbunden sind und an die vorhandenen Straßen des 1. Bauabschnittes fortsetzen. Die Erschließungsstraßen sollen in einer Breite von 11,50 Metern mit einseitigem Parkstreifen ausgebaut werden.

Die geplanten Erschließungsstraßen werden ca. 1,5 m höher liegen als die Bestandsflächen. Dies ist erforderlich, um die Kanäle aus der Grundwasserzone herauszuheben und die Straßen frostsicher herstellen zu können. Damit einhergehen wird unter Umständen eine Erhöhung des Gesamtgeländes, da gewerblich genutzte Flächen in der Regel auf dem Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen niveaugleich aufgeschüttet werden.

Das Plangebiet wird durch Grünflächen durchzogen und eingefasst. Diese dienen der landschaftlichen Einbindung und der Durchgrünung des Gewerbegebietes. Sie sollen zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen und dabei auch die Lebensverhältnisse für Tier- und Pflanzenarten im Gebiet verbessern. Zudem dienen sie der Rückhaltung und Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser. Dazu werden Retentionsmulden angelegt, die an das bestehende Entwässerungssystem des 1. Bauabschnittes und das übergeordnete Grabensystem anschließen.

Die im Nordosten an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Flächen eines bestehenden und langfristig gesicherten landwirtschaftlichen Betriebes sowie weitere landwirtschaftlich beizubehaltende Flächen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um hier die derzeitige Flächennutzung nachhaltig zu ordnen und eine baurechtliche Klarheit (Zulässigkeit analog zu § 35 BauGB) zu schaffen.

### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Größe des Plangebietes	206.460 m <sup>2</sup>
Bestand Landwirtschaft	54.266 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (LDW, Arbeiter + Gewerbe)	9.361 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Bauflächen	83.500 m <sup>2</sup>
(davon 80% Bauflächen = 66.800 m <sup>2</sup> und 20 % Grünflächen 16.700 m <sup>2</sup> )	
Straßenverkehrsfläche	9.444 m <sup>2</sup>
(davon Bestandsflächen 544 m <sup>2</sup> )	
Öffentliche Grünflächen	30.671 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche - LDW	2.211 m <sup>2</sup>
Naturschutzrechtl. Kompensationsfläche	17.007 m <sup>2</sup>

Zur detaillierten Projektbeschreibung wird auf Teil I der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

## 1.2 Darstellung der in Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

### Fachgesetze

Hier sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen:

- Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 verbindlicher Teil des Bebauungsplanes geworden. Hierin ist auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB die Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB darzustellen und in Abhängigkeit zur Planung zu bewerten. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind ebenso zu benennen wie Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Dies wird mit dem hier vorliegenden Umweltbericht erfüllt.

- Für das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren ist § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von Bedeutung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen. Des Weiteren legt § 202 den Schutz des Mutterbodens fest, indem ausgehobener Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.
- In § 1 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) heißt es: "Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) 2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...)." Zudem hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung un-

bebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (§ 1 Abs. 5 BNatSchG).

Berücksichtigung findet dieser Aspekt dadurch, dass das Gesamtgebiet eine deutliche Flächenreduzierung erfahren hat und somit nur eine dem tatsächlichen Flächenbedarf angepasste Gewerbefläche entstehen soll. Diese wird zudem in in sich schlüssigen Bauabschnitten erschlossen, so dass auch nachträglich weitere Reduzierungen durch Verzicht auf den 3. und 4. Bauabschnitt möglich wären (vgl. hierzu Begründung Teil I Kapitel 5.2)

- Zudem ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Diese wird im Rahmen der Umweltprüfung mit der Erstellung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan als Fachgutachten und entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

- Die Zielaussagen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), z.B. hinsichtlich Arten- und Flächenschutz, sind zu berücksichtigen.

Die diesbezügliche Betroffenheit des Plangebietes wird im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter im Grünordnungsplan sowie im Umweltbericht ermittelt und benannt.

- Nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner "Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" so weit wie möglich vermieden werden.
- § 1 des Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) beschreibt die Grundsätze: Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß sowie Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten.
- In § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) heißt es: "(...) bei der Änderung von Bauleitplänen (...) sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen(...). Des Weiteren "sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden".

Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan verankert (Verbot Kellergeschosse, Rückstausicherungen gegen Wasser aus der Kanalisation, Bauliche Anlagen nur in Massivbauweise, Pflicht zur Sicherung gegen Unterspülung und Auftrieb, Lagerung sonstiger wassergefährdende Stoffe oberhalb des HQ<sub>extrem</sub>) sind aufgenommen worden.

Weitere beachtliche Fachgesetze:

- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates Text von Bedeutung für den EWR (Seveso-III-Richtlinie)

## Fachplanungen

- Der Regionalplan Südhessen (2010) weist den Geltungsbereich als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" (Planung) aus.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden werden folgende Grundsätze der Raumordnung definiert:

- "G4.8-1 Böden und ihre vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt, die Gesellschaft und Wirtschaft, als Lebens- und Siedlungsraum sollen erhalten und nachhaltig gesichert werden.
  - G4.8-2 Böden sind schonend und sparsam zu nutzen. Die Versiegelung ist auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Die Wiederverwendung von bereits für Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturanlagen genutzten Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher anders genutzter Böden.
  - G4.8-3 Böden mit hoher Leistungsfähigkeit für Produktion (Land- und Forstwirtschaft) und Regelung im Stoffhaushalt, Böden mit hohem Filter- und Speichervermögen für den Grundwasserschutz, Böden von kultur- und naturgeschichtlicher Bedeutung, besondere erdgeschichtliche Bildungen und Böden der Extremstandorte sollen erhalten, vor Beeinträchtigungen und anderweitigen Inanspruchnahmen gesichert und schonend und standortgerecht genutzt werden.
  - G4.8-4 Beeinträchtigte und/oder empfindliche Böden sind problemangepasst zu nutzen und zu verbessern. Schädliche Bodenveränderungen sind zu sanieren.
  - G4.8-5 Erosionsanfällige Standorte sollen durch erosionsvermindernde Nutzungsformen vor Bodenabtrag gesichert werden. Bei Baumaßnahmen – einschließlich der Rohstoffgewinnung – ist der Verlust von Oberboden zu vermeiden."
- Zudem wird im Umweltbericht zum RPS 2010 auf die Festlegungen im BBodSchG sowie im HAltBodSchG zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens sowie zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen verwiesen.
  - Im aktuellen Flächennutzungsplan (1994) sind die Flächen des Plangebietes als "Gewerbliche Bauflächen - geplant" gekennzeichnet.
  - Der Landschaftsplan (2002) stellt das Plangebiet als geplante Industrie- und Gewerbefläche dar. Er enthält sowohl landschaftsplanerische Leitbilder und Zielaussagen zu den einzelnen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild und Erholung) als auch Aussagen zu Flächenausweisungen in Bezug auf Auswirkungen auf die Schutzgüter und erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe.
  - Aufgrund des Bedarfs an großmaßstäbigen Daten und Karten zur Bodenfunktionsbewertung im Rahmen der Umweltprüfung hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) innerhalb der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L) basierend auf landesweit einheitlichen Methoden Bodenfunktionsbewertungen erstellt, die seit November 2012 im hessischen BodenViewer (<http://bodenviewer.hessen.de>) verfügbar sowie beim HLNUG als GIS-Daten bestellbar sind.
  - Beachtet wurde der Leitfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB", der im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellt und im März 2008 von der LABO und der Umweltministerkonferenz verabschiedet und den Ländern zur Anwendung empfohlen wurde. Des Weiteren liegt eine im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellte "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" vor.

## Fachgutachten

[1] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Institut für Faunistik, Dr. Ulrich Weinhold, Heiligenkreuzsteinach, November 2019)

[2] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Die Gutachten sind als Anlagen Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der parallel zur Bauleitplanung erarbeiteten Erschließungsplanung ein Bodengutachten erstellt (Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH: Bodengutachten für das Gewerbegebiet "Wormser Landstraße", März 2018, 221 S.). Dieses Gutachten wurde nach Rammbohrungen und -sondierungen und Bodenprobenentnahmen ausgearbeitet, um Erkenntnisse für die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen



zu gewinnen (Baugrund- und Gründungserfordernisse). Es ist für die Bauleitplanung deutlich zu umfangreich und nur bedingt nutzbar, so dass es nicht sinnvoll und erforderlich ist, dieses Gutachten dem Bebauungsplan als Teil der Begründung beizufügen. Die notwendigen Aussagen des Gutachtens zum Grundwasser und zur Versickerung wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Des Weiteren hat der Erschließungsträger (Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG (SEL)) zu Beginn des Bauleitplanverfahrens auch ein Fachgutachten Boden erstellen lassen (Schnittstelle Boden: Fachbeitrag Bodenschutz, Bebauungsplan Nr. 071B-00, Industrie- und Gewerbegebiet "Wormser Landstraße" - 2. Bauabschnitt, 15.06.2018., 26 S.). Dieses Gutachten wurde noch auf der Basis eines mittlerweile überholten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erstellt. Die Stadt Lampertheim hat die Ergebnisse des Gutachtens auf den neuen Geltungsbereich übertragen und die Bewertung des Schutzgutes Boden entsprechend ergänzt. Daher wurde der Fachbeitrag Boden nicht als eigenständiges Gutachten Teil der Begründung zum Bebauungsplan, sondern es wurden die Ergebnisse in den Umweltbericht vollständig eingearbeitet.

Der Erschließungsträger SEL hat außerdem ein Gutachten zur Bestimmung des angemessenen Abstands gem. Seveso-III-Richtlinie erstellen lassen (Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand gemäß Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie zum Betriebsbereich der Tyczka Industrie-Gase GmbH in Lampertheim, Juli 2018, 21 S.). Die relevanten Inhalte des Gutachtens wurden im Bebauungsplan und Umweltbericht berücksichtigt und aufgenommen. Das Gutachten ist jedoch aus Datenschutzgründen nicht eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplans.

## **2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Beschrieben werden im Folgenden anhand der einzelnen Schutzgüter die vorhandenen Umweltmerkmale und eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit.

#### **2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Naturnahe Vegetationsbestände oder Landschaftsstrukturen wie große Laubbäume, Hecken und Feldgehölze fehlen im Plangebiet weitgehend. Einzelne Gehölze befinden sich, durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung stark beeinträchtigt, am noch vorhandenen Teilstück des Stephansgraben. Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven Ackernutzung derzeit nur einen geringen Biotopwert auf.

Grundsätzlich haben die un bebauten Freiflächen jedoch dennoch eine Bedeutung als potentieller Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum für Flora und Fauna.

Gemäß der Karte zur Verbreitung des Feldhamsters in Hessen - Stand: Dezember 2005 - (Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz) befindet sich das Plangebiet "im Randbereich eines Feldhamstervorkommens ("Bürstadt-Süd") mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population bzw. eines Vorkommens mit Nachweisen nach 1995, die bei neuerlichen Untersuchungen nicht bestätigt wurden".

Auf den gehölzarmen Flächen können insbesondere bodenbrütende Feldvögel wie Feldlerche und Schafstelze vermutet werden. Daher wurde in der Zeit von April 2013 bis April 2015 mit Überarbeitung und Ergänzung im November 2019 eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (als Anlage 2 Teil der Begründung zum Bebauungsplan). Es wird zudem auf die zusammenfassende Darstellung im Grünordnungsplan und der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Die Ergebnisse werden hier zusammengefasst dargestellt:

- Erfasst wurden dabei die möglichen Vorkommen heimischer Brutvogel-, Amphibien- und Reptilienarten, des Schlammpeitzgers im Stephansgraben sowie des Feldhamsters.
- Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die bau- und betriebsbedingten

sowie anlagebedingten Wirkfaktoren des geplanten Gewerbegebietes (Störungen, Lärmimmissionen, Flächenverlust, Barrierewirkung und Kollisionsrisiko) und deren Konfliktpotenzial für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten untersucht und dargestellt.

- Nachweise auf ein Feldhamstervorkommen konnten nicht erbracht werden.
- In Randbereichen des Gebietes sowie am Stephansgraben wurden Zauneidechsen gefunden. Diese nutzen als Lebensraum vor allem Strukturen, die am Rand des bereits erschlossenen Bauabschnittes entstanden sind (Baumstämme, ungenutzte Grünflächen).
- Amphibien (Grünfrösche, vereinzelt Wasserfrösche) besiedelten den Stephansgraben nur während seiner wasserführenden Phase bis zum Frühsommer. Aufgrund der temporären Wasserführung und regelmäßiger Eingriffe durch die angrenzende Landwirtschaft ist der Graben als dauerhafter und bedeutsamer Lebensraum ungeeignet. Ein Vorkommen des Schlammpeitzgers konnte dementsprechend nicht festgestellt werden.
- Insgesamt wurden 39 Vogelarten erfasst. Das Vorkommen beschränkt sich aber im Wesentlichen auf die Randstrukturen des Plangebietes; auf der Fläche selbst konnten keine brütenden Vögel nachgewiesen werden; es wurden lediglich Nahrungsgäste festgestellt. Das Brutgebiet des Teichrohrsängers befindet sich im Schilfbereich am nördlichen Ende des Stephansgrabens außerhalb des Geltungsbereiches. Da der Graben jedoch regelmäßigen Eingriffen durch die angrenzende Landwirtschaft (sowie die Gewässerunterhaltung) unterliegt, wird ein Bruterfolg an dieser Stelle grundsätzlich angezweifelt.
- Das Plangebiet ist durch seine derzeitige intensive ackerbauliche Nutzung kein geeignetes Bruthabitat für heimische Bodenbrüter, wie Feldlerche und Schafstelze. Dies liegt unter anderem darin begründet, dass Feldlerchen die Nähe zu vertikalen Strukturen (Hecken, Bäume, Gebäude) zum Teil auf mehrere hundert Meter meiden. Es ist eine Meidungsdistanz von 60 bis 120 m je nach Höhe der vertikalen Struktur anzunehmen. Dabei werden Strukturen ab 2 m Höhe mit zunehmender Distanz gemieden. Wesentlich günstigere Bruthabitate für die Feldlerche liegen daher in den weiten offenen Fluren Richtung Lampertheim-Rosengarten und Bürstadt.
- Geringfügig betroffen ist ebenfalls ein Vorkommen der Zauneidechse. Für diese Art wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß "Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen" (Fassung, Mai 2011) durchgeführt. Risiken bestehen demnach hinsichtlich einer zu erwartenden Zunahme des Straßenverkehrs und durch die Neugestaltung des Stephansgrabens. Die zu beobachtende derzeitige Ausbreitung der Zauneidechse in das bestehende Gewerbegebiet hinein bis hin zur Verkehrsinsel an der Wormser Landstraße zeigt jedoch, dass die Art offensichtlich erfolgreich über Straßen hinweg neue Lebensräume erobern kann. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen ist vorbehaltlich der Einhaltung der im Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität auch hier nicht gegeben.

### 2.1.2 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Wie den vorangegangenen Abschnitten entnommen werden konnte, weist das Plangebiet bezüglich des Schutzgutes Fläche keine Vorzüge auf, da die Fläche des Plangebietes bislang nicht von baulichen Anlagen eingenommen wird.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv genutzt, der Eingriff ist daher erheblich, da landwirtschaftliche Flächen nicht vermehrbar sind.

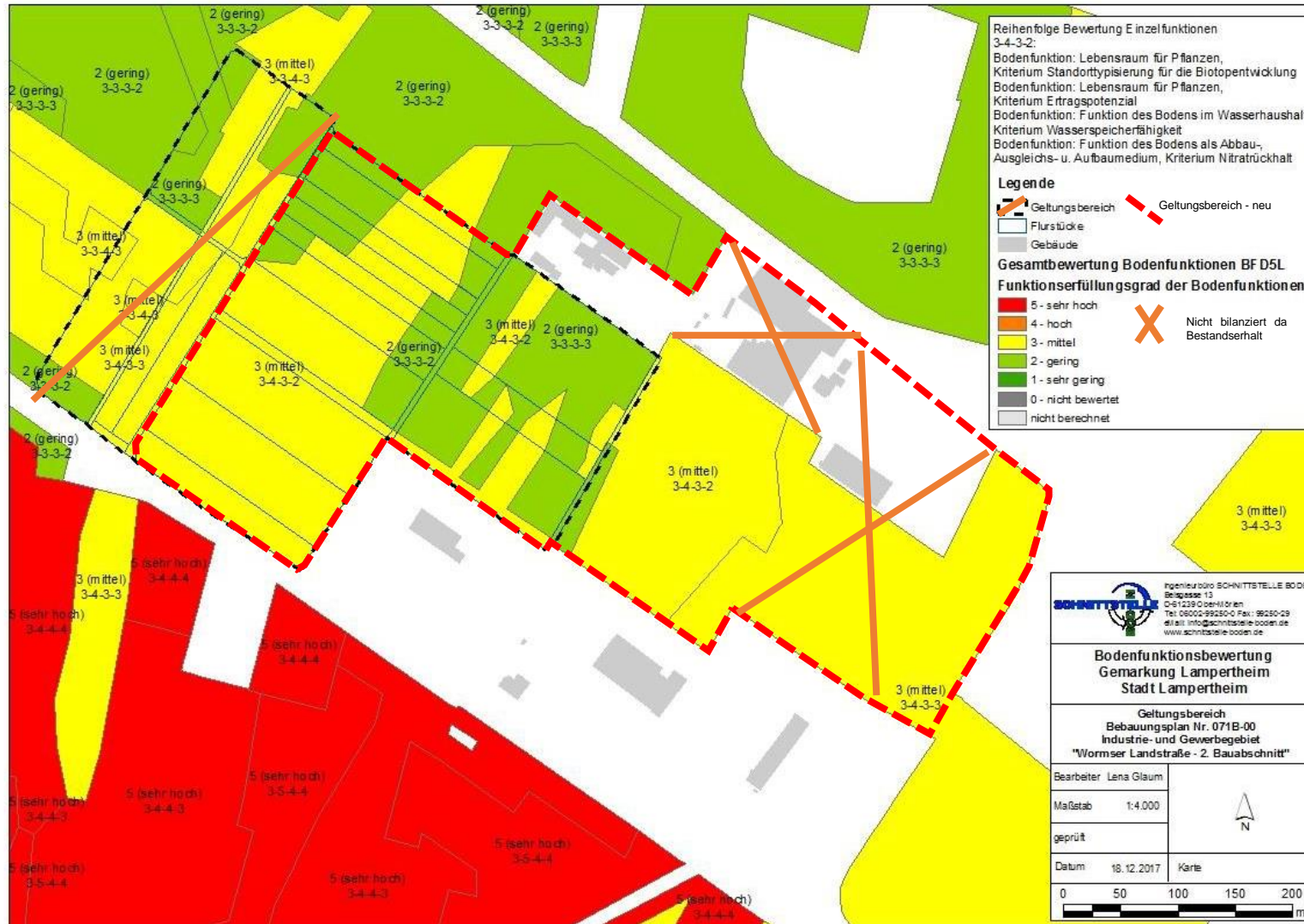
### 2.1.3 Schutzgut Boden

#### Böden

Bei der Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands des Bodens in der Umweltprüfung sind die bisher gängigen, meist rein geologischen oder geomorphologischen Ausführungen zum Schutzgut Boden durch die Betrachtung der natürlichen und nutzungsbezogenen Bodenfunktionen sowie der Archivfunktion zu ersetzen. Das entspricht einer Bewertung der im BBodSchG beschriebenen, zu schützenden Bodenfunktionen.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der aktuell zu prüfenden Bauleitplanung wird der Zustand der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff verglichen. Die Unterschiede der Bodenfunktionsbewertungen zeigen die Auswirkungen der Planung und dienen als Basis für die Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs.

Laut den Daten der Bodenschätzung (BFD5L) handelt es sich im Plangebiet um Böden der Bodenarten "lehmiger Ton" und "Ton" aus alluvialem Substrat (vgl. auch Kap. 2.4.1 des Grünordnungsplanes) mit Bodenzahlen zwischen 55 und 70 Bodenpunkten und einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial (vgl. Karte 1).



Karte 1: Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (BFD5L) - Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 071B-00 Gewerbegebiet "Wormser Landstraße - 2. Bauabschnitt" der Stadt Lampertheim

## Bodenfunktionen (BFD5L)

Im Rahmen der BFD5L werden folgende Bodenfunktionen bewertet und anschließend zu einer Gesamtbewertung aggregiert:

- Bodenfunktion: "Lebensraum für Pflanzen", Kriterium "Standorttypisierung für die Biotopentwicklung" (m241)
- Bodenfunktion: "Lebensraum für Pflanzen", Kriterium "Ertragspotenzial" (m238)
- Bodenfunktion: "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt", Kriterium "Wasserspeicherfähigkeit" (Feldkapazität FK) (m239)
- Bodenfunktion: "Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium", Kriterium "Nitratrückhaltevermögen" (m244)

Die Bewertung erfolgt jeweils in fünf Stufen von sehr gering (1) bis sehr hoch (5).

Im 206.460 m<sup>2</sup> großen Plangebiet werden im Folgenden 68.155 m<sup>2</sup> nicht bewertet, da diese Flächen lediglich im Bestand erhalten werden bzw. im Bodenviewer nicht bewertet sind (Siedlungsflächen und landwirtschaftliche Flächen). Von den verbleibenden 138.305 m<sup>2</sup> sind 135.805 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche. 1.535 m<sup>2</sup> Gräben und bandartige Heckenstrukturen sowie 966 m<sup>2</sup> Wegeparzellen. Die Flächen weisen die Stufen 2 (62.228 m<sup>2</sup> entsprechend 45 %) und 3 (76.077 m<sup>2</sup> entsprechend 55 %) des Funktionserfüllungsgrades bei der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf, was einem geringen bzw. mittleren Funktionserfüllungsgrad entspricht (vgl. Tab. 1).

Alle Böden im Plangebiet erfüllen die Bodenfunktion "Lebensraum für Pflanzen" für das Bewertungskriterium "Standorttypisierung für die Biotopentwicklung" (m241) zu einem mittleren Grad (Stufe 3). Hinsichtlich des Kriteriums "Ertragspotenzial" (m238) weisen 45 % der bewerteten Fläche einen mittleren und 55 % einen hohen Funktionserfüllungsgrad auf. Die "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" mit dem Kriterium "Wasserspeicherfähigkeit" (m239) wird auf 100 % der bewerteten Fläche mit einem mittleren Maß bewertet, während die "Funktion des Bodens als Abbau, Ausgleichs- und Aufbaumedium" mit dem Kriterium "Nitratrückhaltevermögen" (m244) auf 76,3 % in einem geringen und auf 23,7 % in einem mittleren Maß erfüllt wird (vgl. Tab. 1).

Bodenfunktion	Stufe m241	Stufe m238	Stufe m239	Stufe m244	Stufe gesamt m242	Fläche in m <sup>2</sup>
Stufe	3	3	3	2	2	46.438
Stufe	3	3	3	3	2	15.790
Stufe	3	4	3	2	3	59.070
Stufe	3	4	3	3	3	17.007
<b>Summe</b>						<b>138.305</b>

Tab. 1: Flächenbilanz der Bodenfunktionsbewertungen

Insgesamt liegen im Plangebiet demnach Böden mit einem geringen bis mittleren Erfüllungsgrad (Stufen 2 und 3) der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen vor.

## Bisherige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist naturräumlich der "Nördlichen Oberrheinniederung - Mannheim - Oppenheimer Rheinniederung" zuzuordnen, die durch fruchtbare lehmig-tonige Auenböden gekennzeichnet ist. Ursprünglich mit Auwald bestockt, werden die daraus hervorgegangenen Grünlandstandorte heute zumeist ackerbaulich genutzt.

## Vorbelastungen

Die Bewertung des Erosionsgefährdungspotenzials im BodenViewer Hessen weist eine "äußerst geringe" bis "sehr geringe" Erosionsgefährdung auf, da es sich um ein Gebiet mit keinen bis nur sehr geringen Hangneigungen handelt. In Bereichen mit der Bodenart "Ton" ist der K-

Faktor (Bodenerodierbarkeitsfaktor) sehr hoch und in Bereichen mit der Bodenart "lehmiger Ton" mittel bis hoch. Hinsichtlich der Bodenart besteht eine erhöhte Erosionsgefährdung. Aufgrund der geringen Hangneigung, beschrieben durch den S-Faktor (Hangneigungsfaktor), findet jedoch praktisch keine Erosion statt.

Kleine Bereiche im Plangebiet, die als Wegparzellen genutzt werden, sind bereits verdichtet oder versiegelt. Hier sind Vorbelastungen für den Boden gegeben, da die Bodenfunktionen bereits vollständig verloren gegangen oder stark eingeschränkt sind. Die Wegeparzellen umfassen laut Plandaten eine Fläche von 966 m<sup>2</sup>.

Die natürlich anstehenden Böden im Plangebiet sind durch die langjährige ackerbauliche Bewirtschaftung geprägt und entsprechend verändert. Daher sind die natürlichen Bodenfunktionen (Regelungs- und Lebensraumfunktion) bereits beeinträchtigt.

Aufgrund der langjährigen intensiven ackerbaulichen Nutzung muss von einer Anreicherung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Böden ausgegangen werden. Auch entlang der Landesstraße ist bis zu einem Abstand von etwa 50 m mit einer Bodenbelastung durch Schadstoffe aus dem Straßenverkehr (Kohlenwasserstoffverbindungen, Rußpartikel, Abrieb usw.) zu rechnen.

### **Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten**

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen, liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vor.

Das im Rahmen der Erschließungsplanung erstellte Bodengutachten (Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH: Bodengutachten für das Gewerbegebiet "Wormser Landstraße", März 2018) weist nach, dass alle Bodenproben der Einbauklasse Z0 (uneingeschränkter Einbau) nach LAGA zugeordnet werden können.

Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden wurden über die Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie eingeholt. Es liegen keine entsprechenden Informationen vor.

## **2.1.4 Schutzgut Wasser**

### Oberflächengewässer

Südlich vom Untersuchungsgebiet in etwa 1,0 km Entfernung befindet sich der Lampertheimer Altrhein, etwa 2 km südlich vom Gewerbegebiet fließt der Rhein.

Im südöstlichen Geltungsbereich befindet sich mit dem Stephansgraben ein Teil des ursprünglichen Entwässerungssystems dieses Landschaftsraumes.

### Grundwasser

Der Landschaftsplan (2002) weist für die gesamte Gemarkung Lampertheim mit den Stadtteilen eine hohe bis sehr hohe Grundwasserergiebigkeit aus. Im Plangebiet selbst ist aufgrund geringmächtiger lehmig-toniger Deckschichten von einem durchlässigen Grundwasserleiter mit geringer Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen.

Für das Baugebiet ist die Grundwassermessstelle GWM 544 102, nördlich des Untersuchungsgebietes, heranzuziehen. Gemäß Auswertung dieser Daten beträgt der mittlere Grundwasserstand 87,06 m. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt folglich etwa 1,5 bis 1,0 m unterhalb der derzeitigen Geländeoberfläche.

Der Grundwasserstand der von der Unteren Wasserbehörde maßgeblich für die Bestimmung des Bemessungsgrundwasserstandes für Versickerungsanlagen herangezogen wird, ist der Grundwasserhochwert von 2003 (Dezember bis Februar 2003, bis 88,45 m ü NHN).

Da die Grundwasserstände zum Rhein hin wieder steigen, ist für das Baugebiet „Wormser Langstraße 2.BA“ ein Bemessungsgrundwasserstand für Retentionssanlagen von 88,50 m ü NHN anzusetzen.

Aufgrund der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Landesstraße ist von Verunreinigungen des oberen Grundwasserleiters mit Nitraten und Kohlenwasserstoffen auszugehen.

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet gemäß § 78b WHG.

### **2.1.5 Schutzgut Klima und Luft**

Als sich unmittelbar an bebaute Bereiche (südlich Industrie- und Gewerbegebiet Wormser Landstraße, 1. Bauabschnitt und Industriegebiet Nord; nordöstlich landwirtschaftliche Höfe mit Wohnhäusern und Lagerhallen) anschließende Freifläche wirkt sich das Plangebiet aufgrund der im Vergleich zu versiegelten Flächen höheren Verdunstungsrate positiv auf das Lokalklima aus, da durch die stärkere nächtliche Abkühlung die Bildung von Kaltluft begünstigt wird. In dem ebenen Gelände bleibt die bodennahe gebildete Kaltluft jedoch an Ort und Stelle liegen.

Da eine dauerhafte Vegetation jedoch nutzungsbedingt fehlt, stellt das Plangebiet eine nur eingeschränkt klimatisch wirksame Ausgleichsfläche dar. Thermische Belastungen liegen nicht vor. Dagegen gibt es stoffliche Belastungen von Klima und Luft, zum einen durch verkehrsbedingte Emissionen entlang der L 3110, zum anderen durch Schadstoff- und Geruchsemissionen der Industrie- und Gewerbebetriebe im Umfeld.

### **2.1.6 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach 2.2.1 - 2.2.4**

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. So führt die Überbauung und Versiegelung von Boden im Plangebiet zu einem Verlust von Bodenfunktionen und dadurch zu den beschriebenen Veränderungen des Wasserhaushalts, der Lebensräume von Pflanzen und Tieren, der lokalklimatischen Situation und des Landschaftsbildes.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere sind in dem strukturarmen, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzende Gewerbeansiedlung geprägten Plangebiet voraussichtlich nicht zu erwarten.

### **2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet wird ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt und ist von Feldwegen eingefasst. Naturnahe Landschaftselemente wie Bäume und Sträucher, die das Gebiet strukturieren und beleben, sind nicht vorhanden. Naturräumliche Eigenarten sind im Gebiet nicht mehr ablesbar. Früher charakteristische Wiesenbereiche, die aufgrund der Bodenverhältnisse und hoch anstehenden Grundwassers für den Ackeranbau nicht nutzbar waren, sind nicht mehr vorhanden. Das Landschaftsbild wird zudem durch die Baulichkeiten des bereits vorhandenen angrenzenden Gewerbegebietes und der landwirtschaftlichen Großgehöfte der Umgebung geprägt. Das landwirtschaftliche Anwesen im östlichen Geltungsbereich ist mit Hecken und Großbäumen, jedoch vorwiegend nicht heimischer Arten, gut eingegrünt.

Durch die vorbeiführende, höherliegende und stark befahrene Landesstraße L 3110 ist das Plangebiet zudem durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

### **2.1.8 Schutzgut Biologische Vielfalt**

Aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung ist das Schutzgut biologische Vielfalt nicht betroffen.

### 2.1.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete

Im Plangebiet selbst und seiner unmittelbaren Umgebung gibt es keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Hessischen Naturschutzgesetz (HAGBNatSchG), der Europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützten Gebiete.

Im weiteren Umfeld vorhandene Schutzgebiete:

#### **NSG / LSG**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (gleichzeitig Naturschutzgebiet) ist der Lampertheimer Altrhein ab ca. 1 km südlicher Entfernung. Östlich des Plangebietes in ebenfalls etwa 2,8 km Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet Forehahi.

#### **Natura 2000-Gebiete**

Westlich des Plangebietes liegt das Vogelschutzgebiet (VSG) 6316-401 "Lampertheimer Altrhein" (gleichzeitig FFH-Gebiet 6316-401) in einer Entfernung ab ca. 1 km. Östlich des Siedlungskörpers von Lampertheim liegt das VSG 6417-450 "Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene" in etwa ab 2,8 km Entfernung.

### 2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler bzw. bauliche Anlagen, die durch das Vorhaben beeinträchtigt oder unwiederbringlich zerstört werden könnten, sind im Plangebiet nicht dokumentiert.

Das Schutzgut Kulturgüter ist von der Planung daher nicht betroffen.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blatt "G-008") ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen (z.B. einem Dammbrech) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich liegt somit in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins.

Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein somit im Plangebiet Wasserstände von bis zu 4 m möglich. Da das Gelände jedoch zur Erschließung auf das Niveau der angrenzenden Straße (ca. 91 m üNN) angehoben werden wird, ist "nur" noch mit einer Überflutungshöhe bis zu 3 m zu rechnen.

### 2.1.11 Schutzgut Mensch

#### **Angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet liegt außerhalb des bebauten Bereiches von Lampertheim, angrenzend an das Industriegebiet Nord und begrenzt von der viel befahrenen Landesstraße L 3110. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich 3 Aussiedlerhöfe.

Lärmbelastungen und Schadstoffemissionen gehen derzeit bereits von der stark befahrenen Landesstraße 3110 und den angrenzenden Industrie- und Gewerbebetrieben aus. Betroffen sind davon insbesondere die in unmittelbarer Nachbarschaft im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen.

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen auf die Aussiedlerhöfe kann eine überschlägige Berechnung nach DIN 18005 angenommen werden. Die Entfernung zum nächst gelegenen Aussiedlerhof beträgt ca. 100 m. In diesem Bereich liegt keine Gewerbefläche, sondern ausschließlich die bestehende L 3110 (= Vorbelastung) bzw. die öffentlichen Grünflächen. Im Bereich von 150 m wirken max. jeweils 1 ha Gewerbeflächen ein. Damit könnten entsprechend



obiger Fachliteratur sogar Lärmwerte eines Wohngebietes eingehalten werden, obwohl dies für Aussiedlerhöfe nicht relevant ist (da keine schutzwürdige Nutzung). Es ist daher davon auszugehen, dass keine wesentlichen Lärmeinwirkungen auf die Aussiedlerhöfe durch das Gewerbegebiet erfolgen.

Hinsichtlich einer möglichen Erhöhung der Belastung mit Luftschadstoffen ist nicht zu erwarten, dass durch das neue Gewerbegebiet erhebliche Mehrbelastungen auftreten werden.

### **Lage im Risiko-Überschwemmungsgebiet**

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Risiko-Überschwemmungsgebiet wird auf die Ausführungen zu Kap. 2.1.10 verwiesen.

### **Seveso III Richtlinie**

Die europäische Richtlinie 2012/18/EU vom 04.07.2012 (Seveso-III-Richtlinie) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt durch die Bezirksregierungen (Hier Regierungspräsidium Darmstadt). Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie („Land-Use-Planning“ oder passiv planerischer Störfallschutz) nimmt über ein Abstandsgebot zwischen einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss.

Die Störfallbetriebe in Lampertheim liegen alle nordwestlich der Kernstadt, entlang der Landesstraße L 3110. Damit werden hinsichtlich Bestandssiedlungsflächen das Industriegebiet Nord sowie der erste Bauabschnitt des Gewerbe- und Industriegebiets Wormser Landstraße von den Achtungsabständen überlagert. Schutzbedürftige Siedlungsflächen, etwa Wohn- oder Mischgebiete, sind nicht betroffen.

Die unter anderem mit der vorliegenden Bauleitplanung angestrebte Erweiterung des Gewerbegebiets "Wormser Landstraße" liegt innerhalb von Achtungsabständen gem. KAS-18. Der Achtungsabstand des Betriebs Tyczka überlagert die Erweiterungsflächen vollständig, während die Achtungsabstände von BASF und GALATA Chemicals eine teilweise Überlagerung bewirkt.

### **Erholungsnutzung**

Für die Erholungsnutzung ist das Plangebiet als intensiv genutzte, strukturlose Ackerfläche von geringer Bedeutung. Feldwege sind als Radwege nicht attraktiv - teilweise auch bereits umgepflügt.

## **2.1.12 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung verändert sich der Umweltzustand im Plangebiet selbst nicht. Die Flächen würden aufgrund der hohen Ertragskraft mit den entsprechenden negativen Folgen für die Schutzgüter weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt, das struktur- und erlebnisarme Landschaftsbild bliebe erhalten.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die mit der Planung verbundene Überbauung und Versiegelung offenen Bodens mit ihren Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt, die Lebensräume von Pflanzen und Tieren, die lokalklimatische Situation und das Landschaftsbild ist nicht vermeidbar.

Die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes mit der dazugehörigen Erschließung wird zu Umweltauswirkungen führen. Diese sind insbesondere hinsichtlich des Schutzgutes Boden (Versiegelung und Überbauung bislang offene Ackerflächen) erheblich. Dies bedeutet vor allem den Verlust der Bodenfunktionen verbunden mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärm- und Immissionsbelastungen</li> </ul>	-
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust des potentiellen Lebensraumes</li> </ul>	•
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust an Bodenfunktionen durch Auffüllung, Verdichtung und Versiegelung</li> </ul>	••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen auf Grundwasserneubildungsrate, Wasserabfluss und Oberflächenwasserretention</li> </ul>	•
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des Lokalklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung</li> </ul>	•
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes</li> </ul>	•
Kultur, Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht dokumentiert</li> </ul>	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern</li> </ul>	-

••• sehr erheblich •• erheblich • weniger erheblich - nicht erheblich

### 2.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die geplante Überbauung und Versiegelung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen geht grundsätzlich potentieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Das Plangebiet weist jedoch aufgrund der intensiven Ackernutzung derzeit nur einen geringen Biotopwert auf.

Da zudem durch die Anlage von Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie Gras- und Krautflächen Sekundärbiotop für Insekten, Kleinsäuger und Vögel entstehen, ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

Vorbehaltlich der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

### 2.2.2 Schutzgut Fläche

Die erforderliche Auffüllung des Plangebietes auf ca. 1 - 1,5 m über derzeitigen Geländeneiveau, die Überbauung und Versiegelung bislang offener Ackerflächen sowie die Umlagerung und Verdichtung von Boden durch die Bautätigkeit bedeutet den Verlust hochwertiger Böden für die landwirtschaftliche Nutzung.

Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

### 2.2.3 Schutzgut Boden

Durch die nachfolgend aufgelisteten Wirkfaktoren werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit erheblich beeinträchtigt:

- Versiegelung
- Abgrabung/Bodenabtrag
- Ein- und Ablagerung von Material unterhalb/ohne eine/r durchwurzelbaren Bodenschicht
- Verdichtung

- Erosion
- Stoffeintrag bzw. -austrag mit bodenchemischer Wirkung
- Bodenwasserhaushaltsveränderungen

Im Folgenden werden die Planungsdaten dargestellt, die den nachfolgenden Berechnungen zugrunde liegen.

Nutzung vor Eingriff	Nutzung nach Eingriff	Fläche m <sup>2</sup>
landwirtschaftliche Nutzfläche	Verkehrsfläche	8.356
landwirtschaftliche Nutzfläche	Bebauungsfläche	83.500
	davon 80% bebaut	66.800
	davon 20% Grünfläche	16.700
landwirtschaftliche Nutzfläche	Grünfläche	29.443
landwirtschaftliche Nutzfläche	Naturschutzrechtl. Kompensation	17.007
<b>Summe</b>		<b>138.306</b>

Tab. 2: Planungsdaten: Flächenbilanz der Nutzung vor und nach dem Eingriff

Die Flächenbilanz bezieht sich dabei ausschließlich auf Böden im Plangebiet, die vor dem Eingriff landwirtschaftlich genutzt werden und für die somit eine Bodenfunktionsbewertung der BFD5L vorliegt. Dies entspricht einer Fläche von 138.306 m<sup>2</sup> (vgl. Tab. 2).

Für die geplante Verkehrsfläche sowie 80% der Bebauungsfläche, die bebaut werden darf, ergibt sich der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf 75.156 m<sup>2</sup> durch den Wirkfaktor Versiegelung (vgl. Tab. 2).

Auf den bisher nicht versiegelten, späteren 20 % des als Grünfläche verbleibenden Flächenanteils der Bebauungsfläche ist durch die Wirkfaktoren Verdichtung und Stoffeintrag bzw. -austrag mit bodenchemischer Wirkung von einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen mit einer 24 %-igen Verringerung der ursprünglichen Wertstufe des Bodenfunktionserfüllungsgrades auszugehen. Dies entspricht einer Fläche von 16.700 m<sup>2</sup> (vgl. Tab. 2).

Der naturschutzrechtlichen Kompensationsfläche bleibt die ursprüngliche Wertstufe des Bodenfunktionserfüllungsgrades erhalten. Dies entspricht einer Fläche von 17.007 m<sup>2</sup> (vgl. Tab. 2).

Die öffentlichen Grünflächen müssen für die Anlage des Mulden- und Grabensystems in der Höhenlage verändert werden, so dass hier für die bauzeitliche Beanspruchung durch die Wirkfaktoren Verdichtung und Stoffeintrag bzw. -austrag mit bodenchemischer Wirkung von einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen mit einer 24 %-igen Verringerung der ursprünglichen Wertstufe des Bodenfunktionserfüllungsgrades ausgegangen werden muss. Ein Randstreifen von ca. 10 m an den Außenkanten der öffentlichen Grünflächen ist von den Auffüllungen nicht betroffen, so dass die ursprüngliche Wertstufe des Bodenfunktionserfüllungsgrades erhalten bleibt, insofern diese während der Bauphase abgezäunt werden. Davon wird im Folgenden ausgegangen. Dies entspricht einer Fläche von 4.600 m<sup>2</sup>. Damit verbleiben für die Berücksichtigung der bauzeitlichen Beanspruchung 24.843 m<sup>2</sup> (vgl. Tab. 3)

Diese erheblichen Auswirkungen sind zunächst durch bodenfunktionsbezogene Maßnahmen zu verringern und der verbleibende Kompensationsbedarf ist bodenbezogen auszugleichen.

Die Berechnung des bodenfunktionalen Kompensationsbedarfs unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland- Pfalz "Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

In Tab. 3 ist die entsprechende Flächenbilanz mit der Ermittlung der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff in Abhängigkeit von den verschiedenen Planungen dargestellt. Methodenbedingt wird hier die Bodenfunktion "Lebensraum für Pflanzen" für das Bewertungskriterium "Standorttypisierung für die Biotopentwicklung" nur bei den Wertstufen 4 und 5 mitberücksichtigt, so dass diese Bodenfunktion in der Flächenbilanz nicht mit aufgeführt ist.

Zusammenfassend ist die Bodenfunktion "Lebensraum für Pflanzen" mit dem Kriterium "Ertragspotenzial" (m238) am stärksten durch die Planung betroffen, gefolgt von der "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" mit dem Kriterium "Wasserspeicherfähigkeit" (Feldkapazität FK) (m239) und der "Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium" mit dem Kriterium "Nitratrückhaltevermögen" (m244). Die geringste Betroffenheit weist die Bodenfunktion "Lebensraum für Pflanzen" mit dem Kriterium "Standorttypisierung für die Biotopentwicklung" (m241) auf.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wurde in Tab. 3 quantitativ in Bodenwerteinheiten (BWE) über die Differenz der Wertstufen der Bodenfunktionsbewertung vor und nach dem Eingriff multipliziert mit der Eingriffsfläche in ha berechnet. Dabei wurden **76,30** BWE ermittelt.

Planung	m <sup>2</sup>	ha	WS vor Eingriff Ertragspotenzial	WS vor Eingriff FK	WS vor Eingriff Nitrat	WS nach Eingriff Ertragspotenzial	WS nach Eingriff FK	WS nach Eingriff Nitrat	WS Differenz Eingriff Ertragspotenzial	WS Differenz Eingriff FK	WS Differenz Eingriff Nitrat	Bodenwerteinheit (BWE)
Verkehrsfläche <sup>1</sup>	2.550	0,26	3	3	3	0	0	0	3	3	3	2,30
Verkehrsfläche <sup>1</sup>	5.806	0,58	4	3	2	0	0	0	4	3	2	5,23
Bebauungsfläche <sup>1</sup>	2.946	0,29	3	3	2	0	0	0	3	3	2	2,36
Bebauungsfläche <sup>1</sup>	18.430	1,84	3	3	3	0	0	0	3	3	3	16,59
Bebauungsfläche <sup>1</sup>	45.424	4,54	4	3	2	0	0	0	4	3	2	40,88
Grünfläche <sup>2</sup>	24.843	2,48	3	3	3	2,28	2,28	2,28	0,72	0,72	0,72	5,37
Grünfläche-Randstreifen <sup>3</sup>	4.600	0,46	4	3	2	4	3	2	0	0	0	0,00
Baufläche - Grün <sup>2</sup>	737	0,07	3	3	2	2,28	2,28	1,52	0,72	0,72	0,48	0,14
Baufläche - Grün <sup>2</sup>	4.603	0,46	3	3	3	2,28	2,28	2,28	0,72	0,72	0,72	0,99
Baufläche - Grün <sup>2</sup>	11.360	1,14	4	3	2	3,04	2,28	1,52	0,96	0,72	0,48	2,45
Kompensationsfläche	17.007	1,70	4	3	3	4	3	3	0	0	0	0,00
	<b>138.306</b>	<b>13,83</b>										<b>76,30</b>

Tab. 3: Flächenbilanz der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff und Ableitung des Kompensationsbedarfs in BWE

WS: Wertstufe (1 = sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch)

Erläuterungen zu Tab. 3:

<sup>1</sup> Wirkfaktor Versiegelung führt zu WS 0

<sup>2</sup> Eine bauzeitliche Beanspruchung durch die Wirkfaktoren Verdichtung und Stoffeintrag bzw. -austrag mit bodenchemischer Wirkung führt zu einer 24 %-igen Verringerung der ursprünglichen Wertstufe des Bodenfunktionserfüllungsgrades

<sup>3</sup> Die ursprüngliche Wertstufe des Bodenfunktionserfüllungsgrades bleibt erhalten

**Ertragspotenzial:** Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial (m238)

**FK:** Bodenfunktion: Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Wasserspeicherfähigkeit (Feldkapazität FK) (m239)

**Nitratrückhalt:** Bodenfunktion: Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen (m244)

#### 2.2.4 Schutzgut Wasser

Die Überbauung und Versiegelung des Plangebietes verursacht allgemein eine vermehrte Einleitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation und die der Vorflut dienenden Gewässer. Damit steigt letztlich auch die Hochwassergefahr. Die aus diesem Grund geringere Versickerungsrate führt letztlich auch zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Durch den erhöhten Oberflächenwasserabfluss der versiegelten Flächen steigt die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in die der Vorflut dienenden Gewässer. Im Plangebiet bleiben jedoch unbefestigte und wasserdurchlässig befestigte Flächen erhalten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Zudem sind Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist daher nicht anzunehmen.

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet gemäß § 78b WHG. Die Bebauungsplanänderung bewirkt keine Beeinträchtigung auf das Risiko-Überschwemmungsgebiet.

#### 2.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Die geplante Überbauung und Versiegelung des Plangebietes führt aufgrund des Verlustes offener Bodenflächen und der damit verbundenen Reduzierung der Verdunstungsrate zu geringen Veränderungen des Lokalklimas, da sich versiegelte Flächen stärker erwärmen und verzögert abkühlen. Die Bedeutung des Plangebietes als lokalklimatische Ausgleichsfläche ist jedoch aufgrund der fehlenden dauerhaften Vegetation (vor allem von Laubgehölzen) als gering anzusehen.

Die geplanten Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Die geplanten Vorhaben unterliegen den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Aufgrund der Vorbedingungen wird sich das Vorhaben nicht erheblich auf das Schutzgut auswirken.

#### 2.2.6 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach 2.2.1 - 2.2.4

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. So führt die Überbauung und Versiegelung von Boden im Plangebiet zu einem Verlust von Bodenfunktionen und dadurch zu den beschriebenen Veränderungen des Wasserhaushalts, der Lebensräume von Pflanzen und Tieren, der lokalklimatischen Situation und des Landschaftsbildes.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild sind in dem strukturalmen, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzende Gewerbeansiedlung geprägten Plangebiet voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### 2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird sich das bereits beeinträchtigte Landschaftsbild weiter überformt und damit zunehmend grundlegend verändert. Die Offenheit und Transparenz des Landschaftsraumes nimmt weiter ab. Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen wirkt sich das Vorhaben jedoch weniger erheblich auf das Schutzgut aus.

### 2.2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die geplanten Maßnahmen werden keinerlei negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt haben, da die mögliche Überbauung und somit die Versiegelung des Gebiets nicht erhöht wird. Es wird auf die Ausführungen in Kap. 2.2.1 verwiesen.

### 2.2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete

Durch die Lage des Plangebietes ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der nächstgelegenen Vogelschutz- und FFH-Gebiete sowie der Wasserschutzgebiete zu rechnen.

### 2.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch eine Erweiterung in § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB können Gebiete in Bebauungsplänen festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, um Hochwasserschäden gar nicht erst entstehen zu lassen, sowie die Art dieser Maßnahmen vorgegeben werden. Daher ist es nun möglich, bereits im Bebauungsplan, der in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet liegt, festzulegen, dass Vorhaben hochwassersicher errichtet werden müssen. Dies ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt (Festsetzungen zu einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise und Verbote hinsichtlich der Zulässigkeit von Kellergeschossen, Heizölverbraucheranlagen und Vorgabe für die Höhenlage von Elektroverteilungen und Lagerung wassergefährdenden Stoffen). Es wird auf Kap. 6.10 der Begründung verwiesen.

Da eine Überflutung sehr unwahrscheinlich ist (da nur Extremhochwasser bzw. Risiko Dammbruch), erscheinen in der Abwägung der Gesamtbelange nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB die getroffenen Festsetzungen für ausreichend.

### 2.2.11 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind auf Grund der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Auswirkungen durch Lärm- und Luftschadstoffimmissionen sowie durch den Flächenverlust auf die Erholungsfunktion zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen**

Durch die geplante Erschließung und Bebauung des Gebietes ist eine Zunahme des Fahrzeugverkehrs und damit eine erhöhte Lärm- sowie Luftschadstoffbelastung für die angrenzenden Bereiche anzunehmen. In Abhängigkeit von der Art der Gewerbenutzung ist von betriebsbedingten Lärm – und Schadstoffemissionen im geplanten Gewerbegebiet auszugehen.

Bei Berücksichtigung aktueller Umweltstandards beim Bau und Betrieb der zugelassenen Gewerbebetriebe ist voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Es wird auf Kap. 6.10 der Begründung Teil 1 verwiesen.

#### **Auswirkungen durch Lage im Risiko-Überschwemmungsgebiet**

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Risiko-Überschwemmungsgebiet wird auf die Ausführungen zu Kap. 2.2.10 verwiesen.

#### **Auswirkungen durch angrenzende Nutzungen - Seveso III Richtlinie**

Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie und § 50 BImSchG berücksichtigend, soll die Entwicklung von schutzbedürftigen Gebieten, Objekten und Nutzungen unbedingt planerisch unterbunden werden.

Es wurde die Erstellung eines Gutachtens zum angemessenen Sicherheitsabstand gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie zum Betriebsbereich der Tyczka Industrie-Gase-GmbH in

Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass um das Sondergaslager ein angemessener Sicherheitsabstand von 350 m anzusetzen ist.

Der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand sowie die weiterhin bestehenden Achtungsabstände der Störfallbetriebe BASF Lampertheim GmbH und Galata Chemicals GmbH werden in den Planungen wie folgt berücksichtigt:

- Im Bebauungsplan sind bestimmte Anlagen und Nutzungen nur unter der Voraussetzung ausnahmsweise zulässig, dass ein gutachterlicher Nachweis erbracht wird, dass es sich um keine schutzbedürftige Nutzung gem. Art. 14 Seveso-III-Richtlinie handelt.
- Zur Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen, als "Störfallanlagen" eingestuft Betriebe wurde im Gewerbegebiet der Einzelhandel (als Betrieb mit hohem Publikumsverkehrs) ausgeschlossen. Ein weiterer Ausschluss von Betrieben, der sich an der Anzahl ihrer Besucher orientiert, ist im Rahmen der Baunutzungsverordnung nicht möglich. Es handelt es sich bei Betrieben mit höherer Besucheranzahl nicht um "bestimmte Arten" von Betrieben oder Betriebe mit besonderen Eigenschaften. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig. Hier kann die Zulässigkeit der Nutzung von der konkreten Lage im Gewerbegebiet abhängig gemacht werden. Darüber hinaus kann bei Veränderungen der "Störfallanlagen" (geringere Einstufung) und Anpassung der Abstandsempfehlungen auch eine Erweiterung der Zulässigkeit möglich werden ohne den Bebauungsplan von vornherein einzuschränken.

Es wird auf die detaillierte Darlegung in Kap. 6.12 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Damit und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbegebiet handelt, das nicht unter die schutzbedürftige Gebiete i. S. d. § 50 BImSchG fällt, ist dem Artikel 14 der Seveso III - Richtlinie im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen.

Die Entstehung von neuen als "Störfallanlage" eingestuften Betrieben ist durch die Ausweisung als Gewerbegebiet nicht möglich (nur in Industriegebieten zulässig).

Um die Bedürfnisse der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlichen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen, sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass Nordrhein-Westfalen - NRW) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig

Diese Anlagen erfordern einen 1.500 bis 300 m großen Abstand zu Wohngebieten. Zwar sind die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht als Wohngebiete einzustufen, mit der Einschränkung des Industriegebietes soll aber dem Gebot der Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

Gemäß Abstandserlass NRW verbleiben für die Zulässigkeit Anlagen der Abstandsklassen VI und VII sowie alle genehmigungsbedürftigen Anlagen, die nicht in die Abstandsliste aufgenommen worden sind (Anhang 2 des Abstandserlasses). Anlagen der Abstandsklassen VI und VII erfordern einen 200 bzw. 100 m großen Abstand zu Wohngebieten. Um diesen Abstand weiterhin zu gewährleisten, werden im zweiten Bauabschnitt keine Industriegebiete ausgewiesen.

Bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen mehr zu erwarten.

### **Erholungsnutzung**

Durch die Offenhaltung von das Plangebiet durchziehenden Grün- und Freiflächen kann das Gebiet für die "arbeitsnahe Erholung" künftig gut genutzt werden.

### **2.2.12 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen und der erzeugten Abfälle und der eingesetzten Techniken und Stoffe**

In Abhängigkeit von der Art der Gewerbenutzung ist von betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen im geplanten Gewerbegebiet auszugehen.

Bei Berücksichtigung aktueller Umweltstandards beim Bau und Betrieb der zugelassenen Gewerbebetriebe ist hier jedoch voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **2.2.13 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es sind keine Vorhaben in benachbarten Gebieten bekannt, die das Bebauungsplangebiet tangieren. Umgekehrt werden auch durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen, die sich nachhaltig negativ kumulierend auf die umgebenden Industriegebiete oder landwirtschaftliche Anwesen auswirken.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Bei Realisierung der baurechtlichen und landschaftsplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes können die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft gemindert und kompensiert werden.

### **2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Plangebiet sowie der Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergeben sich für das Plangebiet folgende umweltbezogene Zielvorstellungen:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, dabei Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß  
Diesem Ziel wird durch eine flächensparende Erschließung, durch Festsetzungen zur Bebauung der Grundstücke, zur Gestaltung der befestigten Flächen und zum Umgang mit Mutterboden Rechnung getragen.
- Dauerhafte Sicherung, Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit des Wassers  
Diesem Ziel dient das Regenwasserbewirtschaftungskonzept, das eine weitgehende Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet sicherstellt.
- Entwicklung vielfältiger Biotope für Tiere und Pflanzen  
Diesem Ziel wird durch die Festsetzung verschiedener Grünflächen mit einheimischen Baum- und Strauchpflanzungen sowie Gras- und Krautflächen und Straßenbaumpflanzungen entsprochen. Es wird auf die in Kapitel 6.13 der Begründung zum Bebauungsplan formulierten Ziele der Freiraumplanung verwiesen.
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes  
Im Hinblick auf dieses Ziel sieht der Bebauungsplan eine intensive Begrünung des Gewerbegebietes vor.

### **2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen der Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

- Begrenzung der Flächenversiegelung: Mindestens 20% des Baugrundstückes sind von



Bebauung und Versiegelung freizuhalten (durch Festlegung der GRZ von 0,80 als Maximalversiegelung) und dauerhaft zu begrünen.

Durch Begrenzung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung wird die Versickerung von Oberflächenwasser gefördert und damit die abzuleitenden Niederschlagsmengen reduziert. Auch die Einleitung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in die Retentionsmulden und -gräben dient der maßgeblichen Reduzierung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Sofern aufgrund der Flächennutzung schädliche Verunreinigungen der Entwässerungsflächen und damit des Grundwassers zu befürchten sind, müssen die Niederschlagsabflüsse ausnahmsweise in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

- Die erforderliche dezentrale Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers dient den Schutzgütern Boden und Grundwasser. Die Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund des nicht versickerungsfähigen Bodens nicht möglich. Durch die Ableitung über ein Mulden-Graben-System geht mit der Wiederherstellung der Bodenfunktionen einher und dient somit der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

*Einschränkung:*

Die bodenfunktionale Wirkung ist nur gering, da die Maßnahme zugleich durch die Anlage z. B. der Retentionsmulden einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen kann.

- Bei Baumaßnahmen anfallender Oberboden und für Vegetationszwecke geeigneter Unterboden ist fachgerecht abzutragen, getrennt in Mieten zu lagern und zur privaten Freiflächengestaltung wiederzuverwenden. Der Einbau standortfremden Bodens soll vermieden werden.
- Die Verwendung wasserdurchlässiger, offenfugiger und begrünbarer Materialien zur Bodenbefestigung kann ebenfalls als Verminderungsmaßnahme bewertet werden, da durch die Teilversiegelung ein gewisser Anteil der "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" erhalten bleibt.
- Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die Begrünung des Gebietes mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern ist notwendig, um thermisch belastende, versiegelte Flächen und Fassaden zu beschatten und damit Aufheizeffekten zunehmend entgegenzuwirken. Zum anderen ist die in begrenztem Umfang geeignet, potenziellen Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger und Vögel zu schaffen und trägt zur Aufwertung des Landschaft- und Ortsbildes bei.

Festgesetzt ist eine intensive Begrünung des Grundstückes (20 % der Grundstücksfläche und verbindliche Pflanzung eines großkronigen heimischen Baumes pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Diese Flächen werden in der Regel kurzfristig angelegt werden und weisen bereits mittelfristig eine gemischte Vegetationsstruktur auf. Eine intensive Begrünung der Grundstücksfläche setzt das Vorhandensein einer durchwurzelbaren Bodenschicht voraus, was mit der Erhaltung der Bodenfunktionen einhergeht.

- Gestaltung der Stellplätze  
Diese Maßnahme dient nicht nur der Durchgrünung des Gebietes, sondern insbesondere auch dem Landschaftsbild.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Baumpflanzungen sind sinnvolle und notwendige freiraumplanerische Komponenten der städtebaulichen Planung und wirken positiv auf das Wohnumfeld des Menschen und die Landschaft im Sinne des bioklimatischen Ausgleichs. Sie tragen zudem zur Verbesserung der visuellen Erlebbarkeit des Landschaftsbildes bei.

Die Begrünung der Gewerbegrundstücke mittels Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern, die Bepflanzung des Straßenraumes mit großkronigen Laubbäumen und die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit Laubbäumen und Sträuchern dient durch Beschattung und Förderung aktiver Verdunstung der Verminderung des Aufheizeffektes versiegelter Flächen und der lokalen Regulierung klimatischer Extreme. Durch die Anlage linienförmiger öffentlicher Grünflächen wird zusätzlich die Durchlüftung der künftigen Gewerbeflächen begünstigt.

Eine Bepflanzung setzt das Vorhandensein einer durchwurzelbaren Bodenschicht voraus, was mit der Erhaltung der Bodenfunktionen einhergeht.

- Folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V) werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

(V) Beginn der Erschließung des Baugebiets auf den Ackerflächen außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März – 30. September) zum Schutz von Bodenbrütern.

(V) Durchführung der Baumaßnahmen entlang der bekannten Eidechsenhabitate am Stephansgraben und an der südwestlichen Grenze nur am Tage und außerhalb der Winterruhezeiten (Oktober-März), um ein aktives, eigenständiges Ausweichen zu ermöglichen.

(V) Schutz der für Zauneidechsen bekannten Habitate an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet durch einen Reptilienzaun, um Einwanderungen in Baustellenflächen zu vermeiden.

(V) Rodung von Gehölzen und Bäumen nur außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März – 30. September).

(V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich des Eidechsenvorkommens während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.

Soweit die Wurzelstöcke in bestehenden oder zukünftigen Grünflächen liegen, sind sie als wichtige Strukturelemente der Eidechsenhabitate im Boden zu belassen.

(V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind vor der Umgestaltung des Stephansgrabens die betroffenen Uferbereiche mit Folien abzudecken, um die Tiere zu vergrämen. Die Durchführung der Maßnahme ist auf die Zeit nach der Winterruhe, jedoch vor der Eiablage (je nach Witterung Ende März bzw. Anfang April bis Anfang Mai) bzw. nach dem Ausschlüpfen, jedoch vor dem Aufsuchen der Winterquartiere (Ende August bis Ende September) zu begrenzen.

(V) Erhalt der für Zauneidechsen relevanten Habitatstrukturen (Blockschüttungen, niederliegende Baumstämme im Wechsel mit Sträuchern) an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet.

(V) In gut besonnten Bereichen sind Habitate für Eidechsen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist pro 5.000 qm öffentliche Grünfläche eine Stein-/Schotter-Schüttung mit südwestlicher bis südöstlicher Ausrichtung (incl. Anlage von frostfreien Überwinterungsquartieren) anzulegen. Zusätzlich sind Sandflächen als Eiablageplätze sowie Totholzelemente als Sonn- und Ruheplätze anzulegen.

Gestaltungskonzept eines Habitats für Zauneidechsen nach Laufer (2013):

- 20-25% Sträucher
- 10-15% Brachflächen (Stauden, Altgras)
- 20-30% dichtere Ruderalvegetation
- 20-30 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat
- 5-10% Sonnplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhäufen etc.)

(V) Überprüfung des Stephansgrabens vor Beginn der Neugestaltung auf eine Besiedlung durch Amphibien.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

- Entsprechend der Auseinandersetzung mit der Seveso III - Richtlinie werden Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe ausgewiesen. Auf die Festsetzung eines Industriegebietes wird verzichtet, damit keine weiteren Störfallbetriebe angesiedelt werden können.

Bestimmte Anlagen und Nutzungen - die innerhalb der Gewerbegebiet zulässig wären, aber u.U. schutzbedürftig sind - sind nur unter der Voraussetzung ausnahmsweise zulässig, dass ein gutachterlicher Nachweis erbracht wird, dass es sich im konkreten Fall um keine schutzbedürftige Nutzung gem. Art. 14 Seveso-III-Richtlinie handelt.

Um sicherzustellen, dass für das Sondergebiet „Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe“ keine Schutzbedürftigkeit entsteht, sind in den textlichen Festsetzungen entsprechende einschränkende Festsetzungen aufgenommen (keine dauerhafte Belegung der Unterbringungszimmer, keine eigenen Küchen- und Sanitärbereiche in den Zimmern, zulässige Geschossfläche der Arbeiterunterkunft auf umgerechnet ca. 4000 m<sup>2</sup> reduziert).

- Um die Bedürfnisse der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlichen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen, sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass Nordrhein-Westfalen - NRW) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

**Fazit Schutzgut Boden und Fläche:**

Die Neuversiegelung von Boden durch Bau- und Verkehrsflächen ist nicht vermeidbar und kann grundsätzlich nur durch Rückbau bzw. Entsiegelung bereits überbauter Flächen vollständig kompensiert werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht umsetzbar.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Abgrabung auf maximal 75.156 m<sup>2</sup> Fläche und dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen erheblich betroffen. Hinzu kommen noch auf mind. 24.843 m<sup>2</sup> geplanter Grünfläche und 16.700 m<sup>2</sup> privaten Grünflächenanteil die bauzeitlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Für den Eingriff in das Schutzgut Boden sind nachfolgende Minderungsmaßnahmen anrechenbar:

Teilfläche der Planung	Fläche in ha	Minderungsmaßnahme (MM)	Kompensationswirkung				Summe WS-Gewinne
			Biotopentwicklungspotential	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	
Bauflächen	8,35	Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser (MM)	-	-	0,25	-	2,09
		Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf 10% der Fläche (MM)	-	-	0,2	-	0,17
Verkehrsflächen	0,835	Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser (MM)	-	-	0,25	-	0,21
Verkehrsflächen	0,0132	Anpflanzen von Bäume im Strassenraum	0,5				0,01
Grünflächen	0,01	Anpflanzen von Bäume am Ortsrand	0,5				0,01
<b>Summe Ausgleich nach Bodenfunktionen (BWE)</b>							<b>2,47</b>
<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden</b>							<b>76,30</b>
<b>Verbleibende Beeinträchtigungen</b>							<b>73,83</b>

Somit kann der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme nur geringfügig bodenfunktional kompensiert werden. Es verbleiben bodenbezogene Beeinträchtigungen von 73,83 BWE.

**Fazit Schutzgut Natur und Landschaft:**

Das geplante Vorhaben wurde nach der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005 (Wertliste nach Nutzungstypen) bewertet und bilanziert. Gemäß § 8 der KV vom 10.11.2018 optiert die Stadt in diesem Verfahren zur Anwendung der Kompensationsverordnung vom 1.09.2005. Das Planverfahren läuft seit dem 12.12.2014 (Aufstellungsbeschluss), so dass die Voraussetzungen des § 8 erfüllt sind.

Ergebnis der Flächenbilanz ist, dass der Eingriff in Natur und Landschaft auch bei Berücksichtigung der eingriffsmindernden landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es verbleibt eine Biotopwertdifferenz von 429.272 Punkten als Defizit.

**Fazit Schutzgut Tiere:**

Vorbehaltlich der Einhaltung der oben aufgeführten Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

**Fazit Schutzgut Mensch / Wasser / Sachgüter**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Umweltauswirkungen auf diese Schutzgüter vermieden worden.

**2.3.3 Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die erforderliche Kompensation wird teilweise durch Maßnahmen (Gehölzanzpflanzungen, Brachflächen, Wiesenansaat) in der Feldflur und teilweise durch Flächenstilllegung (Bewirtschaftungsverzicht) im Lampertheimer Wald erbracht.

**Flächenstilllegung (Bewirtschaftungsverzicht) im Lampertheimer Wald**

Den Vorgaben der Kompensationsverordnung entsprechend soll ein Teil der Kompensation durch Flächenstilllegung (Bewirtschaftungsverzicht) von Waldflächen im Stadtwald Lampertheim erfolgen. Die Stadt Lampertheim hat hierzu die Bürogemeinschaft Contura, Mannheim mit der Erstellung der "Bewertung und Bilanzierung potenzieller Waldstilllegungsflächen als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme" beauftragt, die im November 2014 vorgelegt wurde. Diese Bilanzierung ist als Anlage zum Grünordnungsplan beigelegt.

Es erfolgte eine Ermittlung des potenziellen Biotopwertgewinns gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) unter Berücksichtigung des Bewertungsleitfadens "Zusatzbewertung Nutzungsverzicht in naturnahen Waldbeständen" des Regierungspräsidiums Darmstadt für verschiedene Waldabteilungen in Abstimmung mit der Hessen Forst und der Unteren Naturschutzbehörde Heppenheim.

Aus diesem Gesamtkonzept soll für den hier vorliegenden Bebauungsplan eine Teilfläche der Waldabteilung 122 A und B angerechnet werden. Als Maßnahmen sind vorgesehen: "Es ist auf die forstliche Nutzung der hier untersuchten und dargestellten Bereiche der Abteilung 122 A und B zu verzichten (Abgrenzung in Plan 2: Pappelaltholz mit Erlenbruch in Abt. 122; - Luftbild und Bestand -). Vorrangige Ziele sind die Sicherung des Pappelaltholzes, der Menge und Vielfalt an stehendem und liegendem Totholz sowie die naturgemäße Entwicklung des Sonderstandortes mit Erlenbruchwald. Pflegemaßnahmen sind auf die erforderlichen Verkehrsicherungsmaßnahmen zu beschränken. Ein Zurückdrängen der nur vereinzelt auftretenden Neophyten im Gebiet ist nicht erforderlich.

Mit der beschriebenen Maßnahme ist entsprechend der altholzgeprägten, stillzulegenden Fläche ein rechnerischer Biotopwertgewinn von  $107.336 \text{ m}^2 \times 9 \text{ WP/m}^2 =$  insgesamt 966.024 WP zu erzielen.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan wird eine Teilfläche von insgesamt 47.697 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden:

Flur 17 Nr. 160 (Tf. 11.864 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 161 (16.500 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 162 (13.892 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 163 (Tf. 3.574 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 245 (885 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 246 (982 m<sup>2</sup>).

Darauf entfallen Insgesamt 429.273 Wertpunkte.

### **Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:**

- Anlage der Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 246/1 (Stephansgraben), 71/1, 71/2+222+262 (Kechlerslache) nordöstlich BA 1

Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 1,7 ha und wird landwirtschaftlich (derzeit: Gemüsebau) genutzt. Am westlichen Rand verläuft der Stephansgraben.

Im Bauabschnitt 1 wurden die Flächen am östlichen Rand des Baugebietes, im Verlauf des Stephangrabens / parallel zur Straße "Am Kechlersbrunnen", neu angelegt. Hier beträgt die Flächenbreite zwischen 25 - 30 m. Die Gehölzflächen haben eine Breite von 5 bzw. 10 m und sind damit als Lebensraum der Feldgehölze optimal dimensioniert. Trotzdem blieb für die Entwicklung der Gras- und Krautfluren ausreichend Platz und Besonnung.

Dieses Konzept soll für die Gestaltung der nördlich davon gelegenen Ausgleichsflächen aufgegriffen werden. Hier steht eine Fläche von rd. 17.150m<sup>2</sup> mit einer Breite von 70m und einer Länge von 245m zur Verfügung.

Hier sind folgende Maßnahme geplant:

- Eine, teils unterbrochene, ansonsten 6-10 m breite heimische und standortgerechte Gehölzpflanzung entlang der Straße "Am Kechlersbrunnen",
- auf einer Fläche von 7.500 m<sup>2</sup> wird in zentraler Lage des Flurstücks eine Mulde hergestellt, die - entsprechend der bisherigen Grundwasserstände im Gebiet - temporär Wasser führen wird. Die tiefsten Bereiche der Mulde sollen der Sohlhöhe des Stephangrabens entsprechen (die versicherungsrechtlichen Einschränkungen sind zu beachten),
- das östliche Ufer des Stephansgraben wird an 2 Stellen abgesenkt, sodass eine bodenfeuchte Verbindung zur neugebauten Mulde entsteht. Damit soll die natürliche Besiedlung der Mulde durch die vorhandene, amphibische Flora und Fauna der örtlichen Grabensysteme erleichtert werden
- Die Fläche der gesamten Mulde wird beim Bau um 25 cm unter das spätere Planum ausgekoffert. Das Volumen wird durch ein Sand- und Kiesgemisch (0-300) regionaler Gewinnung ersetzt.
- Die ursprünglich geplante Absenkung des gesamten Ostufers des Stephansgrabens wurde aufgegeben, da hier Zauneidechsen festgestellt wurden. Entlang des gesamten Ufers und am nördlichen Wegesrand wird ein 10-15 m breiter Geländestreifen in besonnener Ostexposition freigehalten. Hier werden mehrere Eidechsenhabitate angelegt,
- Einsaat der nicht bepflanzten Flächen erfolgt mit regional gewonnenem Saatgut
- Die Parzelle des Stephansgraben ist Teil der Ausgleichsfläche und wird ebenso auf Dauer nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gepflegt.
- Die hier beschriebenen Maßnahmen sind im Rahmen der Freiflächenplanung zur Erschließungsplanung weiter zu detaillieren.
- Entsprechend den Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen des neuen Baugebietes ist auch für diese Flächen ein Pflegeplan zu erarbeiten. Dieser ist 5 Jahre nach Herstellung der Grünflächen, auf der Grundlage einer Erhebung und Bewertung der standörtlichen Entwicklung, zu überarbeiten.

**Mit Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und deren Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.**

Es wird auf die Berechnungen und Ergebnisse des Grünordnungsplanes verwiesen.

**Maßnahmen zur Kompensation der Eingriff in den Boden**

Teilfläche der Planung	Fläche in ha	Ausgleichsmaßnahmen (AM)	Kompensationswirkung				Summe WS-Gewinne
			Biotopentwicklungspotential	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	
Grünflächen	2,94	Extensivierung der Flächen auf 80% der Flächen (AM)	-	1	1	1	6,62
		Anpflanzung von Gehölzflächen auf 20% der Fläche (AM)	0,5	-	-	-	0,29
Private Grünflächen	1,67	Entwicklung von Grün- und Gehölzflächen auf 20% der Fläche (AM)	0,5	-	-	-	0,17
Entsiegelung von Feldwegen	0,09	Vollentsiegelung	3	3	3	3	0,81
Entsiegelung von Verkehrsflächen BA 1	0,13	Vollentsiegelung	3	3	3	3	1,16
Anlage der Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 246/1 (Stephansgraben), 71/1, 71/2+222+262 (Kechlerslache) nordöstlich BA	1,7	Anlage Gehölzpflanzung, Absenkung östliches Grabenufers, Anlage parallel verlaufenden Senke (temporäre Wasserfläche), Einsaat der Flächen mit autochthonem Saatgut (AM)	3	1	1	1	8,50
Inanspruchnahme einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme im Stadtwald Lampertheim, Waldabteilung 122 A und B, naturschutzfachliche Maßnahme zur Aufwertung von Wald, die keine bodenfunktionale Auswirkung hat.	4,7	Waldstillegung	-	-	-	-	-
<b>Summe Ausgleich nach Bodenfunktionen (BWE)</b>							<b>17,54</b>
<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden</b>							<b>73,83</b>
<b>Verbleibende Beeinträchtigungen</b>							<b>56,29</b>

Die Inanspruchnahme einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ist eine naturschutzfachliche Maßnahme zur Aufwertung von Wald, die keine bodenfunktionale Auswirkung hat.

Somit kann der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme nicht vollständig kompensiert werden. Es verbleiben bodenbezogene Beeinträchtigungen von 56,29 BWE.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Böden mit geringem bis mittlerem Funktionserfüllungsgrad wird auf das städtebauliche Erfordernis der Ansiedlung angrenzend an Gewerbebestandsflächen bzw. die Vorgaben des Regionalplanes und des FNP verwiesen. Standortalternativen auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad sind nicht gegeben.

Aufgrund der geringen bis mittleren Funktionserfüllung der Böden und der gegebenen Rahmenbedingungen wird vorgeschlagen, als letzter Lösungsweg ('ultima ratio'), den verbleibenden Ausgleichsbedarf schutzgutübergreifend zu kompensieren. Dabei soll ein monetärer Ansatz verwendet werden. Das Ingenieurbüro für Boden- und Grundwasserschutz "Schnittstelle Boden" hat daher im einen Umrechnungsvorschlag für das Kompensationsdefizit erarbeitet:

**Umrechnung Kompensationsdefizit in Euro**

Momentan gibt es verschiedene Ansätze zur In-Wertsetzung eines entsprechenden Defizits, die im Folgenden für den vorliegenden Planungsfall berechnet wurden.

*Ansatz HMUKLV (Stand 01/2019, noch nicht endgültig abgestimmt):*

Die BWE werden zunächst (1) in Wertpunkte (WP), wie sie gemäß Kompensationsverordnung Hessen (KV Hessen 2018) verwendet werden, umgerechnet. Anschließend erfolgt die Berechnung einer Ersatzzahlung gemäß § 6 KV Hessen durch Multiplikation mit 0,40 €/WP zuzüglich eines regionalen Bodenwertanteils (je WP 10 % des durchschnittlichen Kaufwerts landwirtschaftlicher Grundstücke in €/m² auf Ebene des Landkreises, abzufragen beim Hessischen Statistischen Landesamt).

Daraus ergibt sich:

- (1) Umrechnungsfaktor WP = (mittlere BWE/ha :5)
- (2) Kosten € = WP \* (0,40 €/WP Grundwert + €/WP regionaler Bodenwert) \* Fläche m²

Planungsfall Bebauungsplan Nr. 071B-00 Industrie- und Gewerbegebiet „Wormser Landstraße – 2. Bauabschnitt“, Stadt Lampertheim

- (1) Flächenansatz:  $75.156 \text{ m}^2$  Flächenverlust +  $43.854 \text{ m}^2$  bauzeitliche Beeinträchtigung  
Flächenansatz hiervon  $24\% = 8,5681 \text{ ha}$
- (2) Umrechnungsfaktor WP =  $[56,29 / 8,5681 \text{ ha}] : 5 = 1,3139$
- (3) Kosten in € =  $1,3139 * (0,40 \text{ €/WP Grundwert} + 0,24 \text{ €/WP regionaler Bodenwert}) * (85.681 \text{ m}^2) = \mathbf{72.051,20 \text{ €}}$

Der Erschließungsträger wird diesen Betrag der Stadt Lampertheim - zweckgebunden für ökologische Maßnahmen - zur Verfügung stellen. Derzeit ist geplant, damit die Maßnahme "Nachnutzung der entwidmeten Fläche am Waldfriedhof" zu unterstützen.

Bei der ca. 1,3 ha großen Fläche handelt es sich um eine junge Brachfläche (ca. 1 Jahr alt) und Flächen, auf denen noch Baustoffe gelagert werden.



Abb. 1: entwidmete Fläche

Auf der Fläche soll ein großer wertvoller Trittstein zwischen Wald, Ackerfläche und Stadt entstehen. Dazu ist eine landschaftstypische Trockenmagerrasenfläche, eingefasst mit Feldgehölzen geplant.



Abb. 2: Geplante Entwicklung - Fläche 4 = Biotopfläche mit Umpflanzung (Fläche 2)

Gefördert werden soll die Ansiedlung von verschiedenen Insekten (z.B. Sandbiene, Schmetterlinge, Grashüpfer) und Reptilien (z.B. Eidechsen). Durch die Insekten sollen verschiedene andere Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) angelockt werden. Es ist eine extensive Pflege geplant.

Die schutzgutübergreifende Kompensation erfolgt somit nicht ausschließlich über einen monetären Ansatz, sondern dient auch ziel- und zweckgerichtet dem Schutzgut Boden.

**Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann somit als ausgeglichen bewertet werden.**

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Standort

Der geplante Bauabschnitt umfasst eine ca. 20,65 ha große Fläche, die zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Sie schließt nördlich an den bestehenden ca. 9 ha (Bruttobauland bei 5,5 ha Nettobauland) großen 1. Bauabschnitt an, der bis Ende 2018 vollständig ausgenutzt sein wird. Bereits mit Stand 30.08.2018 sind alle Gewerbeflächen verkauft und eine Bebauung in Vorbereitung (Baugenehmigungsverfahren laufen).

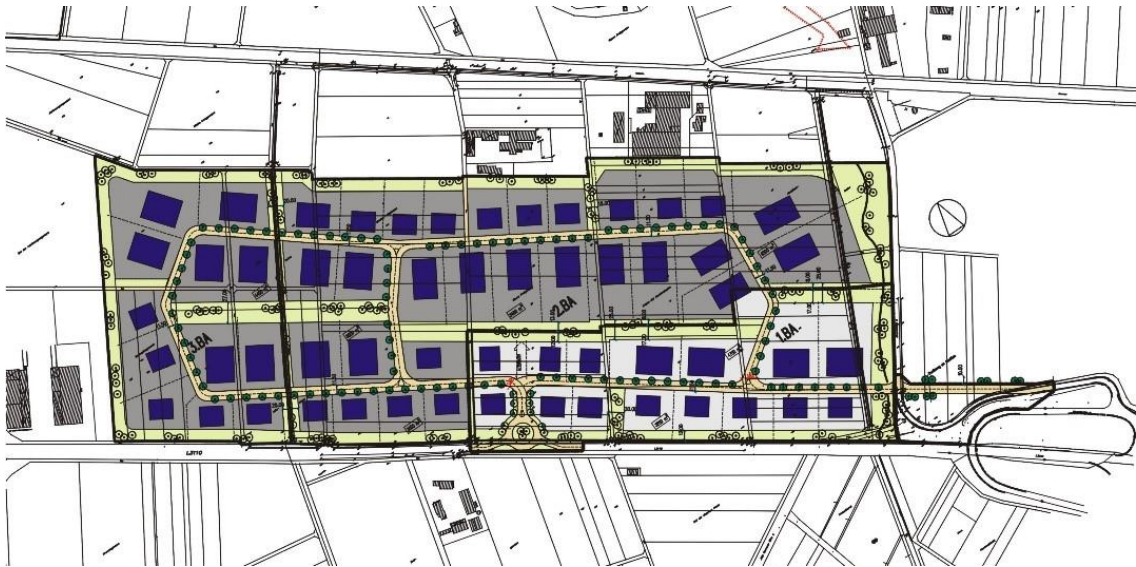
Das Gewerbegebiet ist Teil eines großen gewerblich genutzten Bereichs am Nordrand von Lampertheim, der sich gemäß Regionalplan Südhessen (2010) und Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim (1994) weiter nach Nordwesten und Nordosten ausdehnen soll. Mögliche Standortalternativen wurden bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans (1994) untersucht. Weitere Alternativen sind nicht vorhanden.

Es wird auf die umfangreiche Alternativenprüfung in der Begründung Teil I Kapitel 5.1 verwiesen.

### Planinhalt

Der erste Entwurf für die Planung des Gewerbegebietes, damals noch „Lache“ genannt, wurde im Jahr 2002 als Erschießungsentwurf entwickelt. Aus verschiedenen wurde aus dieser Variante ein Gesamtkonzept entwickelt, welches bereits für den Bebauungsplan zum ersten Bauabschnitt des Gewerbegebietes „Wormser Landstraße“ als Grundlage diente.





Auch der vorliegende Bebauungsplan für den zweiten Bauabschnitt orientiert sich sehr stark am Gestaltungsplan, wenngleich in einigen Bereichen Anpassungen notwendig waren. Ein Grund liegt hierbei in der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es soll nicht mehr Fläche verbraucht werden, als hinsichtlich des voraussichtlichen Bedarfs der kommenden Jahre benötigt wird. Daher wurde im westlichen Teil das Plangebiet eingekürzt.

Zudem gab es Anpassungen aufgrund von Flächen, die nicht von der Stadtentwicklungsgesellschaft angekauft werden konnten. Diese standen dementsprechend nicht für eine Überplanung zur Verfügung und wurden, abweichend von der damaligen Planung, nicht mit einbezogen. Hierbei fielen im östlichen Teil Gewerbeflächen weg, die nun weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können.

Es wird auf die umfangreiche Alternativenprüfung in der Begründung Teil I Kapitel 5.2 verwiesen.

## 2.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Im Umweltbericht sind die erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt, auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete, auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, und die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes darzustellen.

Durch den Bebauungsplan werden gewerbliche Nutzungen nach den Bestimmungen der BauNVO zulässig. Eine Ausweisung als Industriegebiet erfolgte nicht, um die Bedürfnisse der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlichen Gewerbebetriebe ausreichend zu berücksichtigen. Zwar sind die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht als Wohngebiete einzustufen, mit der Einschränkung auf ein Gewerbegebiet anstelle eines Industriegebietes soll aber dem Gebot der Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplan wurden zudem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Betriebe und Anlagen mit gefährlichen Stoffe i. S. der StörfallV so eingeschränkt, dass keine Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes neu betroffen sein dürfen. Damit ist erreicht, dass keine Betroffenheit der o.a. Schutzgüter ausgelöst wird.

Durch den Bebauungsplan werden somit keine Vorhaben zulässig, für die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

### **3. Zusätzlichen Angaben**

#### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Umweltprüfung basiert auf der Auswertung der bereits vorliegenden Planaussagen und Daten sowie auf eigenen Ortsbegehungen.

Im Rahmen der ehemals geplanten Gesamterschließung des Gewerbe-/Industriegebietes "Lache" wurden die Möglichkeiten zur entwässerungstechnischen Erschließung in einem "Masterplan Erschließung für das Baugebiet "Die Lache" gutachterlich untersucht. Der Bebauungsplan "Wormser Landstraße" setzt die Ergebnisse des Masterplans nahezu vollständig um.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist in einem Baugrundgutachten nachgewiesen.

Grundlage für die Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen bildete das Verfahren der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005, das im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan angewendet wurde. Die Ergebnisse wurden bei der Umweltprüfung berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG erfolgte im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf der Grundlage des "Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen" (2. Fassung vom Mai 2011).

Das Schutzgut Boden wurde gemäß der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe "Bodenschutz in der Bauleitplanung – Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bearbeitet.

Zur Bewertung des Schutzguts Boden wurden die vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) entwickelten Daten und Karten zur Bodenfunktionsbewertung verwendet. Die Bodenfunktionsbewertung ist Bestandteil der "Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)", die seit November 2012 im hessischen BodenViewer verfügbar sowie als GIS-Dateien bestellbar sind (shp-Format). Dabei wurden die räumlich hoch aufgelösten Daten der Bodenschätzung nach einer landesweit einheitlichen Methodik ausgewertet und eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach BBodSchG vorgenommen. Mittlerweile stehen für nahezu die gesamte landwirtschaftlichen Nutzfläche des Landes Hessen die BFD5L-Daten zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Für die betroffene Gemarkung Lampertheim liegen die BFD5L- Daten vor und wurden bei der Bestandaufnahme sowie der Auswirkungsprognose und Abschätzung des Kompensationsbedarfes verwendet.

Des Weiteren wird der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz "Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" ermittelt. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wird demnach quantitativ in Bodenwerteinheiten (BWE) über die Differenz der Wertstufen der Bodenfunktionsbewertung vor und nach dem Eingriff multipliziert mit der Eingriffsfläche in ha berechnet.

Bei der Erhebung der Grundlagen und der Zusammenstellung der Informationen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

#### **3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Eine Erhöhung der Umweltauswirkungen, die durch die vorliegende Planung entstehen, ist vor allem aufgrund fehlenden Vollzuges einzelner Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten. Dies

gilt insbesondere für die Umsetzung und Erhaltung der Bepflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken. Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplans, die innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Gebrauchsabnahme zu realisieren ist, wird durch die Stadt Lampertheim überprüft.

Die Ausführung von Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen wird durch die Stadt Lampertheim erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes überprüft. Die Entwicklung der Flächen wird im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch Ortsbesichtigung überwacht. Die dauerhafte Erhaltung der Maßnahmen wird durch jährliche Ortsbesichtigung sichergestellt.

Infolge der Betroffenheit der Böden durch die Planung ist es sinnvoll, Maßnahmen zur Überwachung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu treffen (§ 4c BauGB).

Hierzu werden folgende Vorschläge unterbreitet:

- Kontrolle der Durchführung und der Wirksamkeit bodenbezogener Minderungsmaßnahmen, z. B. durch regelmäßige Ortstermine während der Bauphase
- Kontrolle der Durchführung und der Wirksamkeit der Minderungsmaßnahmen mit Bezug zum Schutzgut Boden (z. B. Einbau wasserdurchlässiger oder fugenreicher Beläge, Erhaltung von Grünflächen, Anlage von Pflanzflächen), z. B. durch regelmäßige Ortstermine

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der geplante Bauabschnitt umfasst eine ca. 20,6 ha große Fläche, die zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Davon werden jedoch rund 5,7 ha landwirtschaftliche Flächen und landwirtschaftliche Anwesen mit Wirtschafts- und Wohngebäuden im Bestand erhalten und nicht mit gewerblichen Bauflächen überplant. Des Weiteren liegt eine ca. 1,7 ha große Ackerfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches, die in diesem Bebauungsplan als landespflegerische Kompensationsfläche ausgewiesen wird. Die zur gewerblichen Erschließung vorgesehene Fläche umfasst damit rund 13 Hektar.

Die neuen Gewerbeflächen umfassen 8,35 ha, das Sondergebiet 0,93 ha, die Verkehrsflächen 0,94 ha. Öffentliche Grünflächen werden auf einer Fläche von 3,1 ha neu hergestellt.

Das Plangebiet ist Teil eines Gewerbegebietes, das im Regionalplan Südhessen und im Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim dargestellt ist und dem Gesamtkonzept entsprechend nach Bedarf in mehreren Abschnitten erschlossen wird.

Die äußere Erschließung erfolgt über den Kreisverkehrsplatz an der L 3110 und eine Anbindung an die Chemiestraße. Die Erschließungsfläche muss aufgrund der bestehenden Grundwasserverhältnisse bis zu 1,5 Meter über dem bisherigen Geländeniveau aufgefüllt werden.

An den Rändern des künftigen Gewerbegebiets bilden öffentliche Grünflächen den Übergang zur angrenzenden Landschaft. Die öffentlichen Grünflächen des 1. Bauabschnittes werden erweitert und dienen der inneren Durchgrünung des Plangebietes. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung hergestellt.

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der durch die Planung entstehenden nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB - die im Wesentlichen durch die geplante Auffüllung und Versiegelung des gewachsenen Bodens sowie durch die Erschließung und Bebauung entstehen - wurden Maßnahmen zur Beschränkung der Versiegelung und der baulichen Ausnutzung sowie zur Begrünung der Gewerbegrundstücke, zur Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes, zur Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung sowie zur gebietsexternen Kompensation von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt.

Mit Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und deren Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Des Weiteren erfolgte eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Seveso III - Richtlinie. Die Entstehung von neuen als "Störfallanlage" eingestufteten Betrieben ist durch die Ausweisung

als Gewerbegebiet nicht möglich. Gewerbegebiete selbst sind gemäß einschlägiger Richtlinien grundsätzlich nicht als schutzbedürftige Gebiete einzustufen. Bestimmte Anlagen und Nutzungen - die innerhalb der Gewerbegebiet zulässig wären, aber u.U. schutzbedürftig sind - sind nur unter der Voraussetzung ausnahmsweise zulässig, dass ein gutachterlicher Nachweis erbracht wird, dass es sich im konkreten Fall um keine schutzbedürftige Nutzung gem. Art. 14 Seveso-III-Richtlinie handelt.

Um sicherzustellen, dass für das Sondergebiet „Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe“ keine Schutzbedürftigkeit entsteht, sind in den textlichen Festsetzungen entsprechende einschränkende Festsetzungen aufgenommen (keine dauerhafte Belegung der Unterbringungszimmer, keine eigenen Küchen- und Sanitärbereiche in den Zimmern, zulässige Geschossfläche der Arbeiterunterkunft auf umgerechnet ca. 4000 m<sup>2</sup> reduziert = GFZ 0,45).

Um die Bedürfnisse der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlichen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen, sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass Nordrhein-Westfalen - NRW) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig

Im Plangebiet werden Maßnahmen durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Vorbehaltlich der Einhaltung der beschriebenen Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der Planung nicht direkt betroffen. Es ist allerdings die Lage im Risiko-Überschwemmungsgebiet zu beachten. Der Bebauungsplan reagiert hierauf mit Festsetzungen zu einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise und Verboten hinsichtlich der Zulässigkeit von Kellergeschossen, Heizölverbraucheranlagen und Vorgaben für die Höhenlage von Elektroverteilungen und Lagerung wassergefährdenden Stoffen.

**Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter Mensch, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima und Luft sowie Landschaftsbild zu erwarten sind. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für das Schutzgut Boden.**

Insgesamt ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Abgrabung sowie bauzeitliche Beeinflussung auf 75.156 m<sup>2</sup> Fläche mit dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen betroffen. Hinzu kommen bauzeitliche Beeinträchtigungen auf 43.854 m<sup>2</sup> Fläche, die mit einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen einhergehen. Im Plangebiet liegen Böden mit einem geringen bis mittleren Erfüllungsgrad der bodenfunktionalen Gesamtbewertung vor.

Durch die planexterne Kompensationsmaßnahme kann der Eingriff in das Schutzgut Boden bodenfunktional nicht kompensiert werden, da es sich hierbei um eine naturschutzfachliche Maßnahme zur Aufwertung von Wald handelt, die keine bodenfunktionalen Auswirkungen hat. Verbleibende bodenbezogene Beeinträchtigungen bzw. der Verlust der Bodenfunktionen werden im Bebauungsplan Nr. 071B-00 Gewerbegebiet "Wormser Landstraße - 2. Bauabschnitt" der Stadt Lampertheim nicht ausgeglichen. Rechnerisch verbleibt ein Defizit von 56,29 BWE.

Dieses wird über einen monetären Ansatz schutzgutübergreifend kompensiert.

### 3.4 Referenzliste / Quellen

- HLNUG (2018): BodenViewer Hessen. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie. URL: <http://www.bodenviewer.hessen.de/>
- INGENIEURGESELLSCHAFT PROF. CZURDA UND PARTNER MBH: Bodengutachten für das Gewerbegebiet "Wormser Landstraße", März 2018, 221 S.
- LAND HESSEN: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV), GVBl. 2018, S. 652 vom 9.11.2018
- LAND HESSEN: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV), GVBl. I 2005 S. 624 vom 13.09.2005
- LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe. - Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg. Karlsruhe. 32 S.
- MILLER, R., FRIEDRICH, K., SAUER, S. & T. VORDERBRÜGGE (2018): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz. Umwelt und Geologie. Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. Wiesbaden. 52 S.
- MILLER, R. & T. VORDERBRÜGGE (2013): Multifunktionale Bodenbewertung in Hessen und Rheinland-Pfalz auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 für die landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L). Berichte der Deutschen Bodenkundlichen Gesellschaft. In: AG Bodenschätzung und Bodenbewertung, 19.-21.09.2012, St. Wendel, Saarland. URL: <http://eprints.dbges.de/859/>
- PETER, M., MILLER, R., HERRCHEN, D. & T. GOTTWALD (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. - Im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELTV). Wiesbaden. 140 S., URL: [https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/HMUELTV/bodenschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung\\_langfassung.pdf](https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/HMUELTV/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_langfassung.pdf)
- PETER, M., MILLER, R., KUNZMANN, G. & J. SCHITTENHELM (2009a): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. - Im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO). 69 S.
- PETER, M., MILLER, R., KUNZMANN, G. & J. SCHITTENHELM (2009b): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. - In: ROSENKRANZ, D., BACHMANN, G., KÖNIG, W. & G. EINSELE
- SCHNITTSTELLE BODEN: Fachbeitrag Bodenschutz, Bebauungsplan Nr. 071B-00, Industrie- und Gewerbegebiet "Wormser Landstraße" - 2. Bauabschnitt, 15.06.2018., 26 S.
- REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN/REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (2010): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Planstand: 17.10.2011
- REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN/REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (2010): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Textteil. REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN/REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (2010): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 - Umweltbericht
- STADT LAMPERTHEIM (1994): Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim, Feststellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim am 11.02.1993, genehmigt durch das Regierungspräsidium Darmstadt am 18.02.1994
- STADT LAMPERTHEIM (2002): Landschaftsplan der Stadt Lampertheim, genehmigt durch das Regierungspräsidium Darmstadt am 17.09.2002

TÜV HESSEN GMBH: Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie zum Betriebsbereich der Tyczka Industrie-Gase GmbH in Lampertheim, Darmstadt, 19.06.2018, 21 S.

UMWELTAMT DER STADT DORTMUND (2004): Bodenbezogene ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. - Stadt Dortmund. 22 S.

WEINHOLD - INSTITUT FÜR FAUNISTIK: Bebauungsplan "Wormser Landstraße, 2. Bauabschnitt, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung", Mai 2015, 33 S.

**Stadt Lampertheim**

**Bebauungsplan Nr. 71 B - 00**

**Gewerbegebiet  
„Wormser Landstraße, 2. Bauabschnitt“**

**Grünordnungsplan**



**Stand 08.11.2021**

**INHALTE**

	Seite
<b>1. EINFÜHRUNG</b> .....	1
1.1 Anlass und Aufgabenstellung .....	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	1
1.3. Rechtliche Grundlagen .....	2
1.4 Raumplanerische Vorgaben .....	3
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> .....	4
2.1 Naturräumliche Gliederung.....	4
2.2 Relief.....	4
2.3 Flächennutzung.....	4
2.4 Schutzgüter .....	6
2.4.1 Geologie und Böden .....	6
2.4.2 Wasser.....	7
2.4.3 Klima und Luft.....	8
2.4.4 Pflanzen und Tiere, Biotope, biologische Vielfalt.....	8
2.4.5 Landschaft und freiraumbezogene Erholung.....	10
<b>3. BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER SCHUTZGÜTER</b> .....	11
3.1 Relief und Boden.....	11
3.2 Wasser.....	11
3.3 Klima und Luft .....	12
3.4 Pflanzen und Tiere, Biotope, biologische Vielfalt .....	12
3.5 Landschaftsbild, freiraumbezogene Erholung.....	13
<b>4. NATURSCHUTZFACHLICHES MAßNAHMENKONZEPT</b> .....	13
4.1 Unvermeidbare Eingriffe.....	13
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen .....	13
4.2.1 Übergreifende Maßnahmen .....	13
4.2.2 Unmittelbar verortbare Maßnahmen.....	13
4.3. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen	
.....	17
<b>5. BILANZIERUNG DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN</b> .....	19



<b>6. ZUSÄTZLICHE GRÜNORDNERISCHE EMPFEHLUNGEN</b> .....	23
<b>7. VERWENDETE UNTERLAGEN</b> .....	24
<b>8. ANHANG</b> .....	24
1. Flächenbilanz gem. Anlage 3 der Kompensationsverordnung	
2. Bestandsplan mit Flächen- und Strukturdaten	
3. Entwicklungsplan mit Flächen- und Strukturdaten	
4. Bürogemeinschaft Contura, "Bewertung und Bilanzierung potenzieller Waldstilllegungsflächen als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme", Mannheim, November 2014	

## **1 Einführung**

### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Lampertheim beabsichtigt, das zwischen Lampertheim und dem Stadtteil Rosengarten gelegene Industrie- und Gewerbegebiet „Wormser Landstraße“ zu erweitern und einen 2. Bauabschnitt als Gewerbegebiet auszuweisen. Ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung " Landwirtschaft, gewerbliches Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Gewerbe " ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des 2. Bauabschnittes umfasst ca. 20,65 ha. Davon werden jedoch rund 5,7 ha landwirtschaftliche Flächen und landwirtschaftliche Anwesen mit Wirtschafts- und Wohngebäuden im Bestand erhalten und nicht mit gewerblichen Bauflächen überplant. Des Weiteren liegt eine ca. 1,7 ha große Ackerfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches, die in diesem Bebauungsplan als landespflegerische Kompensationsfläche ausgewiesen wird. Die zur gewerblichen Erschließung vorgesehene Fläche umfasst damit rund 13 ha.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen und im Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt und wird dem Gesamtkonzept entsprechend in Abschnitten erschlossen.

Entsprechend § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Stadt Lampertheim als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzubeziehen. Damit in den Bebauungsplänen gemäß § 18 BNatSchG und § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt werden, ist entsprechend § 6 HAGBNatSchG. i. V. m. § 11 BNatSchG ein Grünordnungsplan (GOP) zu erstellen. Die Bestandteile dieses Planes, die in den Bebauungsplan integriert werden, erlangen mit diesem Rechtskraft.

Das Vorhaben stellt naturschutzrechtlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Um Art und Umfang des Eingriffs feststellen zu können, sind zunächst die natürlichen Gegebenheiten (Schutzgüter) im Planungsgebiet zu erfassen und ihre Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und das Nutzungsgefüge darzustellen und zu bewerten. Darauf aufbauend sind im Landschaftsplan die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zu analysieren und Maßnahmen zu beschreiben, die geeignet sind, diese zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen.

Der Umfang der Maßnahme ist in Bestand und Planung den Tabellen und Plänen in Anhang 2 und 3 zu entnehmen.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Kernstadt Lampertheims. Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nordwesten, landwirtschaftliche Flächen und ein landwirtschaftlicher Weg entlang des Industriegleises im Osten, die Straße „Am Kechlersbrunnen“ im Südosten, die Wormser Landstraße (Landesstraße L 3110) bzw. der 1. Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbegebietes „Wormser Landstraße“ im Südwesten begrenzen das Plangebiet. Nordöstlich schließt das geplante Gewerbegebiet an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Blick auf das Plangebiet Richtung Westen, Nordwesten, Norden und Osten (von oben nach unten und von links nach rechts)



Landwirtschaftliche Anwesen im Geltungsbereich

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

Die naturschutzrechtlichen Grundlagen finden sich in der aktuellen Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG).

Die baurechtlichen Grundlagen für die Landschaftsplanung sind in der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) §1 Abs. 5, §1 Abs. 6 Nr. 7 sowie §1a dargestellt.

## 1.4 Raumplanerische Vorgaben

### Regionalplan Südhessen (2010)

Der Regionalplan Südhessen weist das Gebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ (Planung) aus.

### Flächennutzungsplan (1994)

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Bauflächen - geplant" gekennzeichnet.

### Landschaftsplan (2002)

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als geplante Industrie- und Gewerbefläche dar.

Er enthält sowohl landschaftsplanerische Leitbilder und Zielaussagen zu den einzelnen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild und Erholung) als auch Aussagen zu Flächenausweisungen in Bezug auf Auswirkungen auf die Schutzgüter und erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe.

Zum ursprünglich geplanten „Industriegebiet Lache“ (jetzt: Gewerbegebiet „Wormser Landstraße“) nennt der Landschaftsplan im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe:

- Beschränkung der baulichen Höhen,
- großzügige und dichte Gebietseingrünung mit Großbäumen, um Fernwirkungen zu vermeiden und zu verringern,
- Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, Überleitung überschüssigen Niederschlagswassers in die ehemalige Altrheinschlinge und in ein Regenretentionsbecken in Erdbauweise, dort Entwicklung von nassen und feuchten Biotoptypen,
- Ableitung überschüssigen Niederschlagswassers nach Vorklärung in das Grabensystem des Stephangrabens,
- Sicherung einer hohen gebietsinternen Durchgrünung mit einem hohen Anteil an Großbäumen, um thermisch belastend wirkende versiegelte Flächen und Fassaden zu beschatten,
- Sicherung der torfigen Böden sowie des Grabens vor Überbauung, hier eventuell Ausweisung eines Grünzugs.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gibt der Landschaftsplan 2002 folgende Hinweise :

„Kompensationsmaßnahmen werden in großem Umfang erforderlich, insbesondere sind die von der Gebietsentwicklung betroffenen besonders geschützten Biotope wiederherzustellen. Dazu eignet sich zum einen die naturnahe Gestaltung eines flach gemuldeten, differenziert modellierten Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise, zum anderen Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung der Gräben des Stephansgrabensystems, weiterhin Maßnahmen zur Biotopvernetzung zwischen Lampertheim und Rosengarten sowie die Entwicklung von Feuchtwiesen in der Friedrichsaue.“

Zusammenfassend stellt der Landschaftsplan fest:

„Grundsätzlich sind die Flächen für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der Flächenausdehnung kommt es aber zu Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter, die mit

geeigneten, umfangreichen Maßnahmen kompensiert werden können, sofern die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen werden. Besondere Bedeutung dabei haben die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Wasser sowie die Wiederherstellung der nach § 23 HENatG (Stand 2002; im Geltungsbereich nicht vorhanden) besonders geschützten Biotopbestände.“

## **2. Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft**

### **2.1 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Einheit „Mannheim - Oppenheimer Rheinniederung“, die der Raumeinheit „Nördlichen Oberrheinniederung“ zugeordnet ist. Die „Mannheim - Oppenheimer Rheinniederung“ ist naturräumlich gekennzeichnet durch verlandete Altarme und Flutrinnen des Rheins, die das flache, nordsüdlich ausgerichtete Tiefland gliedern. Das ehemalige Fluss- und Überschwemmungsgebiet des Rheins wurde durch Grabensysteme, Vorflutänderung (Rheinausbau) und durch Eindeichung stark verändert.

Das Plangebiet gehört zu den „Umlaufflächen ehemaliger Rheinmäander“. Als potentielle natürliche Vegetation würde hier ein „Stieleichen-Hainbuchenwald frischer bis mäßig frischer oder wechselfrischer und nährstoffreicher Standorte“ entstehen. Dieser wird u.a. von den Baumarten Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Winterlinde, Esche, Spitzahorn und Feldahorn geprägt. In der Strauchschicht finden sich in unterschiedlichen Anteilen u.a. Wasserschneeball, Hasel, Roter Hartriegel, Liguster, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Ackerrose, Rote Heckenrose, Hundsrose, Wolliger Schneeball, Brombeere und Waldgeißblatt.

### **2.2 Relief**

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 89 m bis 89,5 m über NHN. Das Relief ist eben bis schwach geneigt. Die Landesstraße liegt im Mittel auf 90,45 m über NHN, so dass hier ein deutlicher Höhenunterschied besteht. Der angrenzende 1. Bauabschnitt wurde weitgehend auf ca. 90,5 -91 m über NHN aufgefüllt.

### **2.3 Flächennutzung**

Anhand historischer Karten lässt sich nachweisen, dass das Plangebiet schon im 19. Jh. in weiten Teilen ackerbaulich und bereichsweise als Grünland genutzt wurde.

Heute wird das Plangebiet und seine Umgebung Richtung Rosengarten intensiv ackerbaulich bewirtschaftet (Gemüse-, Erdbeeranbau). Der Feldweg, der zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben führt, ist betoniert und weist ebenso wie die L 3110 im Randbereich einen Gras- und Krautbewuchs auf. Zwei weitere Feldwege, die das Gebiet in Ost-West-Richtung durchqueren, wurden inzwischen umgebrochen und werden landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Bereich liegt ein teilweise mit Bäumen und Schilf bewachsener Entwässerungsgraben (Stephansgraben), der nur zeitweilig wasserführend ist. Weitere Gehölzbestände sind auf den Ackerflächen nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich befinden 2 landwirtschaftliche Anwesen mit Wirtschafts- und Wohngebäuden. Das nordwestlich gelegene landwirtschaftlichen Anwesen weist einen über das Grundstück verteilten Bestand an Großbäumen (Korkenzieherweide – *Salix matsudana* „Tortuosa“) auf und ist auf seiner südwestlichen (an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Seite) mit einer Gehölzhecke vorwiegend aus nichtheimischen Ziergehölzen eingefasst. Das östliche landwirtschaftliche Anwesen ist lediglich auf seiner nördlichen Seite und im Bereich des Wohnhauses von Gehölzpflanzungen eingefasst.



Grasweg



Kleinflächiger Strauchbewuchs an der L3110



Entwässerungsgraben (nordwestliches Plangebiet; links grasbewachsen, rechts mit Röhrichtbewuchs)



Landwirtschaftliches Anwesen neben Entwässerungsgraben (südöstliches Plangebiet), mit angrenzender Ackerfläche



Landwirtschaftliches Anwesen (geplantes Sondergebiet) mit Randbepflanzung und Baumbestand



## 2.4 Schutzgüter

### 2.4.1 Geologie und Böden

Gemäß der **Geologischen Übersichtskarte von Hessen 1:300.000** und der **Geologischen Karte von Hessen 1:25.000, Blatt 6316 Worms**, liegt das Plangebiet im Bereich des Quartär - Holozän und weist Schwemmlehm (Lehm bis Ton, z. T. Torfablagerungen) in verlandeten Flussbetten (hier: Umlaufflächen der Mändersysteme des Rheins) auf.

Die **Bodenkarte der Nördlichen Oberrheinebene 1:50.000** weist das Plangebiet als Bereich älterer Mändersysteme mit überwiegend tonigen Auenlehmen aus.

Folgende Bodentypen liegen im Plangebiet vor:

Auenpelosol (Brauner Auenboden) aus schluffig-tonigen Auenlehmen über Auenlehmen bis -tonen über Auensand und -kies. Der Bodentyp ist carbonatreich, besitzt eine hohe Sorptionskapazität (hohe nutzbare Feldkapazität) sowie eine mittlere (im oberen Profilbereich) bis geringe Wasserdurchlässigkeit. Der Grundwasserstand schwankt und folgt nur mittelbar und verzögert der Wasserführung des Rheins. Der Bodentyp weist ein großes Schwermetallfiltervermögen und mittleres Nitratrückhaltevermögen auf und ist gut für die Ackernutzung geeignet.

Auengley aus schluffig-tonigem Auenlehm über Auenlehmen bis -tonen über Auensand und -kies in Rinnen der Umlaufflächen. Der Bodentyp ist carbonathaltig bis -reich, toniger Auenlehm ist meist carbonatfrei. Er weist eine hohe Sorptionskapazität (hohe nutzbare Feldkapazität) sowie eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit auf und ist mittel grundnass. Der Bodentyp ist mit Schwermetallen nicht belastbar und besitzt ein geringes Nitratrückhaltevermögen. Qualmwasser bzw. Niederschlagswasser führt zu Überstauungen der gering durchlässigen Böden, wodurch Ertragsausfälle entstehen; bei Austrocknung bilden sich Schrumpfrisse. Der Bodentyp ist dementsprechend gut für die Grünlandnutzung, aber nur mittel für die Ackernutzung geeignet.

Niedermoor, z. T. mit Bedeckung aus Niedermoortorf oder Auenlehm über Auenlehm- bis ton über Auensand und -kies findet sich kleinflächig innerhalb einer Altlauf Rinne des Rheines.

Der Niedermoortorf ist im Gegensatz zum mineralischen Untergrund carbonatfrei. Der Bodentyp besitzt eine hohe bis sehr hohe Sorptionskapazität (sehr hohe nutzbare Feldkapazität) sowie eine mittlere bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Er ist sehr stark bis äußerst grundnass, daher mit Schwermetallen nicht belastbar und besitzt ein geringes Nitratrückhaltevermögen. Die Eignung für die Grünland- und Ackernutzung wird als mittel bis gering angegeben; bei hohem Grundwasserstand ist eine landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich.

Zusammenfassung: Die Ertragsfähigkeit der Böden für die Landwirtschaft ist überwiegend als mittel bis gut eingestuft. Ausgenommen sind die Bereiche mit dem Bodentyp Niedermoor, die eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit besitzen.

Bei der Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands des Bodens in der Umweltprüfung sind die bisher gängigen, meist rein geologischen oder geomorphologischen Ausführungen zum Schutzgut Boden durch die Betrachtung der natürlichen und nutzungsbezogenen Bodenfunktionen sowie der Archivfunktion zu ersetzen. Das entspricht einer Bewertung der im BBodSchG beschriebenen, zu schützenden Bodenfunktionen. Diese Beschreibung und Bewertung ist im Umweltbericht in den Kap. 2.1.3, 2.2.3 und 2.3 detailliert dargelegt worden. Daher ist im Grünordnungsplan ein Verweis auf den Umweltbericht ausreichend.

### Bewertung:

Grundsätzlich dient der offene Boden (neben weiteren wichtigen Funktionen in Ökosystemen) Pflanzen als Standort und liefert ihnen Wurzelraum, Sauerstoff, Wasser sowie mineralische Nährstoffe zur Produktion organischer Substanzen. Außerdem ist er Lebensraum für unzählige Bodenlebewesen. Als landwirtschaftliche Nutzfläche stellt er die Lebensgrundlage für Menschen dar.

Mit seinen Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften wirkt der Boden als „Reinigungssystem“ und ist damit insbesondere für den Schutz des Grundwassers bedeutsam.

Der im Plangebiet vorhandene Bodentyp ist aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung (Bodenbearbeitung, Entwässerung) anthropogen überformt.

Schadstoffbelastungen des Bodens durch die langjährige landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Düngung, Pestizideinsatz), die angrenzende Landesstraße sowie Eintrag aus der Luft sind anzunehmen.

Es wird auf den Umweltbericht Kap. 2.1.3, 2.2.3 und 2.3 verwiesen.

## **2.4.2 Wasser**

### Oberflächengewässer

Der im östlichen Plangebiet befindliche Entwässerungsgraben (Stephansgraben) ist bereits an das Entwässerungssystem des 1. Bauabschnittes des Gewerbegebietes „Wormser Landstraße“ angeschlossen.

Gräben dienen innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen der Ableitung von Niederschlagswasser bzw. hoch anstehendem Grundwasser. Sie sind daher lediglich temporär wasserführend.

### Grundwasser:

Nach der Bodenkarte liegt der Grundwasserstand bis auf den Bodentyp Auenpelosol tiefer als 2,00 m unter GOF. Beim Auengley ist ein Abstand von 0,80 - 1,30 m und beim Niedermoor ein Abstand von 0 - 1,30 m, bei Grundwasserabsenkung von 1,30 - 2,00 m angegeben.

Im Hydrologischen Kartenwerk der Hessische Oberrheinebene wird der Grundwasserflurabstand im April 2001 (Hochwasser) mit 2-3 m angegeben.

Es wird auf die detaillierten Ausführungen in Kap. 6.10 des Bebauungsplanes verwiesen.

Die Grundwasserstände unterliegen in Abhängigkeit vom Rheinwasserstand jahreszeitlichen und jährlichen Schwankungen von bis zu 3,00 m.

Bei Rheinhochwasser kann es im Plangebiet aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse zu flächenhaften Qualmwasseraustritten sowie Flutungen des stromnahen Bach- und Grabensystems kommen.

Die Grundwasserergiebigkeit ist in der gesamten Gemarkung einschließlich des Plangebietes groß bis sehr groß. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird als gering eingestuft.

### Bewertung:

Neben ihrer eigentlichen Funktion sind die vorhandenen Entwässerungsgräben in der intensiv genutzten Landschaft wichtige Rückzugsgebiete für die heimische Tierwelt, die hier Nahrung,



Versteckmöglichkeiten, Fortpflanzungs- und Überwinterungsplätze finden. Sie dienen als Ausbreitungswege für viele Tiere und Pflanzen und haben daher eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund.

Das Grundwasser ist als natürliche Lebensgrundlage des Menschen sowie der Pflanzen- und Tierwelt zu schützen und nachhaltig zu sichern.

Der derzeit unversiegelte Boden des Plangebietes ermöglicht eine Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Neubildung von Grundwasser.

Im Plangebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Landesstraße von Verunreinigungen des oberen Grundwasserleiters mit Nitraten und Kohlenwasserstoffen auszugehen.

### **2.4.3 Klima und Luft**

Der Oberrheingraben gehört zu den wärmsten Regionen Deutschlands. Klimatisch ist der Oberrheingraben durch niedrige Windgeschwindigkeiten, höhere Lufttemperaturen und geringe Niederschlagsmengen gekennzeichnet. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt 500 - 550 mm/Jahr.

Die lokalklimatischen Besonderheiten treten z. B. in den tiefer gelegenen Mulden und über nur gering bewachsenen Oberflächen auf. In Strahlungsnächten (klarer Himmel) kommt es hier zur Bildung und Ansammlung von Kaltluft.

Für die Vegetation herrschen günstige Temperaturverhältnisse vor; die Mitteltemperatur liegt ab März und bis Ende November schon bei + 5 °C. Somit herrschen 250 Tage im Jahr mit + 5 °C Tagesmitteltemperatur vor; an 180 Tagen im Jahr sind + 10 °C Tagesmitteltemperatur gegeben. Bioklimatisch wird die Klimaregion den intensiv belasteten Zonen zugeordnet.

#### Bewertung:

Als sich unmittelbar an bebaute Bereiche (südlich Industrie- und Gewerbegebiet Wormser Landstraße, 1. Bauabschnitt und östlich Industriegebiet Nord; nördlich landwirtschaftliche Höfe mit Wohnhäusern und Lagerhallen) anschließende Freifläche wirkt sich das Plangebiet aufgrund der im Vergleich zu versiegelten Flächen höheren Verdunstungsrate positiv auf das Lokalklima aus, da durch die stärkere nächtliche Abkühlung die Bildung von Kaltluft begünstigt wird.

### **2.4.4 Pflanzen und Tiere, Biotope, biologische Vielfalt**

Innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung gibt es keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Hessischen Naturschutzgesetz (HAGBNatSchG), der Europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützten Gebiete.

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wurden die natürlichen Standortbedingungen im Plangebiet und der weiteren Umgebung stark verändert.

Das Gebiet ist heute ausschließlich durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Gliedernde und belebende Landschaftselemente wie Bäume, Hecken und Feldgehölze fehlen weitgehend. Lediglich am Stephansgraben im Osten des Gebietes befinden sich einzelne Bäume und Schilfbestände. Die Vegetation der, sofern vorhanden, zumeist sehr schmalen Ackerrand- sowie Grabenrandstreifen ist durch Befahren, Düngung und Pestizideinsatz geprägt und weist ein geringes Artenspektrum auf. Grundsätzlich haben die un bebauten Freiflächen jedoch trotz intensiver landwirtschaftlicher Nutzung eine Bedeutung als potentieller Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum für Flora und Fauna.

Gemäß der Karte zur Verbreitung des Feldhamsters in Hessen – Stand: Dezember 2005 – (Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz) befindet sich das Plangebiet im Randbereich eines Feldhamstervorkommens („Bürstadt-Süd“) mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population bzw. eines Vorkommens mit Nachweisen nach 1995, die bei neuerlichen Untersuchungen nicht bestätigt wurden (siehe unten).

#### Bewertung:

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und damit die biologische Vielfalt ist aufgrund der ganzjährig intensiven ackerbaulichen Bewirtschaftung mit Bewässerung und der fehlenden naturnahen Landschaftselemente als gering einzustufen. Zudem wirken sich die angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete sowie die nahe gelegene Landesstraße durch Lärm- und Schadstoffimmissionen negativ auf den Biotopwert der Flächen aus.

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Institut für Faunistik, Dr. Ulrich Weinhold, Heiligkreuzsteinach, letzte Überarbeitung und Ergänzung November 2019) (siehe auch Anlage 2 zum Bebauungsplan)**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Diese gelten jedoch nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten.

Im Frühjahr 2014 wurde das Institut für Faunistik beauftragt zu prüfen, ob durch das Vorhaben Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden und gegebenenfalls eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen.

Die Avi- und herpetofaunistische Untersuchungen vor Ort wurden von April bis Juni 2013 / 2014 / 2015 durchgeführt. Die Untersuchung auf Feldhamstervorkommen im August 2013 und Mai 2014. Die Artenerfassung wurde 2019 nochmals aktualisiert und die bisherigen Ergebnisse auf Plausibilität überprüft.

#### **Die Ergebnisse werden hier zusammengefasst dargestellt**

Erfasst wurden die möglichen Vorkommen heimischer Brutvogel-, Amphibien- und Reptilienarten, des Schlammpeitzgers im Stephansgraben sowie des Feldhamsters.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die bau- und betriebsbedingten sowie anlagebedingten Wirkfaktoren des geplanten Gewerbegebietes (Störungen, Lärmimmissionen, Flächenverlust, Barrierewirkung und Kollisionsrisiko) und deren Konfliktpotenzial für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten untersucht und dargestellt.

#### Feldhamster

Nachweise auf ein Feldhamstervorkommen konnten nicht erbracht werden.

Amphibien (Grünfrösche, vereinzelt Wasserfrösche) besiedelten den Stephansgraben nur während seiner wasserführenden Phase bis zum Frühsommer. Aufgrund der temporären Wasserführung und regelmäßiger Eingriffe durch die angrenzende Landwirtschaft ist der Graben als dauerhafter und bedeutsamer Lebensraum ungeeignet. Ein Vorkommen des Schlammpeitzgers konnte dementsprechend nicht festgestellt werden.

#### Avifauna

Insgesamt wurden 39 Vogelarten erfasst. Das Vorkommen beschränkt sich aber im Wesentlichen auf die Randstrukturen des Plangebietes; auf der Fläche selbst konnten keine brütenden Vögel nachgewiesen werden; es wurden lediglich Nahrungsgäste festgestellt. Das Brutgebiet

des Teichrohrsängers befindet sich im Schilfbereich am nördlichen Ende des Stephansgrabens. Da der Graben jedoch regelmäßigen Eingriffen durch die angrenzende Landwirtschaft (sowie die Gewässerunterhaltung) unterliegt, zweifelt der Gutachter einen Bruterfolg an dieser Stelle grundsätzlich an.

Das Plangebiet ist durch seine derzeitige intensive ackerbauliche Nutzung kein geeignetes Bruthabitat für heimische Bodenbrüter wie Feldlerche und Schafstelze. Dies liegt unter anderem daran, dass Feldlerchen die Nähe zu vertikalen Strukturen (Hecken, Bäume, Gebäude) zum Teil auf mehrere hundert Meter meiden. Je nach Höhe der vertikalen Struktur ist eine Meidungsdistanz von 60 bis 120 m anzunehmen. Dabei werden bereits Strukturen ab 2 m Höhe mit zunehmender Distanz gemieden. Wesentlich günstigere Bruthabitate für die Feldlerche liegen daher in den weiten offenen Fluren Richtung Lampertheim-Rosengarten und Bürstadt.

#### Zauneidechse

In Randbereichen des ab 2007 entstandenen Gewerbegebietes, sowie am Stephansgraben wurden Zauneidechsen gefunden. Diese nutzen als Lebensraum vor allem Strukturen, die am Rand des bereits erschlossenen Bauabschnittes entstanden sind (Baumstämme, ungenutzte Grünflächen). Die ersten Erhebungen 2013-15 im Vergleich zu 2019 bestätigen ein dynamisches Vorkommen. Dies bestätigt, dass die geplanten und weiter unten beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll und zielführend sind.

Um die potentielle Betroffenheit dieses Vorkommens der Zauneidechse zu überprüfen, wurde für diese Art eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß dem „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (Fassung Mai 2011) durchgeführt.

Risiken bestehen demnach hinsichtlich einer zu erwartenden Zunahme des Straßenverkehrs, die geplanten benachbarten Baumaßnahmen und durch die Neugestaltung des Stephansgrabens. Die zu beobachtende derzeitige Ausbreitung der Zauneidechse in das bestehende Gewerbegebiet hinein bis hin zur Verkehrsinsel an der Wormser Landstraße zeigt jedoch, dass die Art offensichtlich erfolgreich über Straßen hinweg neue Lebensräume erobern kann.

#### Abschließend zieht der Gutachter folgendes Fazit:

Vorbehaltlich der Einhaltung der (weiter unten) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung (V) und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF) werden keine Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

## **2.4.5 Landschaft und freiraumbezogene Erholung**

### **Landschaft**

Das Plangebiet wird ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt und ist von Feldwegen eingefasst. Naturnahe Landschaftselemente wie Bäume und Sträucher, die das Gebiet strukturieren und beleben, sind nicht vorhanden. Naturräumliche Eigenarten sind im Gebiet lediglich bereichsweise am vorhandenen Relief ablesbar. Das Landschaftsbild wird zudem durch die Baulichkeiten des bereits vorhandenen angrenzenden Gewerbegebietes und der landwirtschaftlichen Großgehöfte der Umgebung geprägt.

Durch die vorbeiführende, höherliegende und stark befahrene Landesstraße L 3110 ist das Plangebiet zudem durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

### **Freiraumbezogene Erholung**

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden stark befahrenen Landesstraße bietet das Plangebiet für Erholungsaktivitäten der Bevölkerung keine Anreize.

### Bewertung:

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird das bereits beeinträchtigte Landschaftsbild weiter überformt. Die Offenheit und Transparenz des Landschaftsraumes nimmt weiter ab. Darüber hinaus ist mit zusätzlichen Lärmbelastungen zu rechnen.

Eine unmittelbare Nutzbarkeit des Plangebietes für die Bevölkerung und das damit verbundene Erholungs- und Erlebnispotential ist nicht gegeben; dennoch wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche derzeit im Gegensatz zu Siedlungsflächen als naturnaher Freiraum und Teil der Landschaft empfunden.

## **3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter**

Mit der Entwicklung des Gewerbegebiets sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Dazu gehören insbesondere

- die Auffüllung des Geländes,
- die Überbauung und Versiegelung des Bodens und
- die Veränderung des Landschaftsbildes.

Die dadurch zu erwartenden Auswirkungen werden nachfolgend in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter von Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

### **3.1 Relief und Boden**

Im Plangebiet werden Relief und Boden insbesondere durch folgende Maßnahmen verändert:

- Überdeckung des gewachsenen Bodens durch Auffüllungen der Straßenverkehrsflächen und u.U. auch der Gewerbeflächen um ca. 1 bis 1,5 Meter über dem derzeitigen Geländeneiveau;
- Bereichsweise Abgrabungen im Zusammenhang mit dem Bau von Retentionsmulden und Entwässerungsgräben;
- Umlagerung und Verlust des belebten Oberbodens;
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen und Baufahrzeuge;
- Überbauung und Versiegelung offenen Bodens.

Diese Maßnahmen werden zu einer erheblichen Beeinträchtigung des gewachsenen Bodens führen, die nicht auszugleichen ist. Die zu erwartende Versiegelung bislang offener Ackerflächen bedeutet neben dem Verlust hochwertiger Böden für die landwirtschaftliche Nutzung auch den Verlust der natürlichen Filter- und Pufferfunktion der Böden vor allem hinsichtlich des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser sowie den Verlust der Verdunstungsfähigkeit sowie der Speicherefähigkeit für Niederschlagswasser. Außerdem geht mit der geplanten Überbauung Boden als potentielle Lebensgrundlage und Lebensraum von Pflanzen und Tieren verloren. Der Verlust an gewachsenem Boden ist irreversibel.

Es wird auf den Umweltbericht Kap. 2.1.3, 2.2.3 und 2.3 verwiesen.

### **3.2 Wasser**

Das Schutzgut Wasser wird durch folgende Maßnahmen beeinflusst:

- Überbauung, Verdichtung und Versiegelung bisher offener Bodenflächen

Allgemein bewirkt die durch Bebauung und Versiegelung verursachte verringerte Versickerung von Niederschlagswasser zum einen eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate (Trinkwasser) und zum anderen die Erhöhung des Oberflächenabflusses. Letzteres zieht einen vermehrten Wassereintrag in die Vorfluter und eine verstärkte Verschmutzung der Oberflächengewässer nach sich. Bei ungehindertem Ablauf der Niederschläge in die Kanalisation sowie die Gräben, Bäche und Flüsse steigt letztlich die auch die allgemeine Hochwassergefahr.

### 3.3 Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft wird durch folgende Maßnahmen beeinflusst:

- Überbauung und Versiegelung bisher offener Bodenflächen.

Mit der Realisierung der geplanten Bauvorhaben werden die potentiell lokalklimatisch belastend wirkenden Bereiche ausgedehnt. Es werden sich typische Merkmale des Stadtklimas einstellen. Überbauung und Versiegelung führen durch die eingeschränkte Verdunstungsrate zu einer Aufheizung der Flächen und schließlich zu einer Verzögerung und Reduzierung der nächtlichen Abkühlung. Dies bewirkt, dass die örtliche Bildung von Kaltluft eingeschränkt wird. Der Weitertransport von Frisch- und Kaltluft wird durch die zu erwartenden Gebäude behindert. Die klimatischen Wirkungen bleiben jedoch im Wesentlichen auf die geplanten Bauflächen selbst beschränkt. Darüber hinaus ist durch die voraussichtliche Zunahme des Straßenverkehrs und durch Emissionen der Gewerbebetriebe mit zunehmenden Schadstoffbelastungen der Luft zu rechnen. Vorbelastungen bestehen jedoch bereits durch die angrenzende stark befahrene Landesstraße L 3110 sowie die südlich gelegenen Industriebetriebe.

### 3.4 Pflanzen und Tiere, Biotop, biologische Vielfalt

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biotop wird durch folgende Maßnahmen beeinflusst:

- Überbauung und Versiegelung offenen Bodens;
- Potentielle Störungen einheimischer Arten, insbesondere der Zauneidechse und von Bodenbrütern durch die Baumaßnahmen;
- Potentielle Rodung von Gehölzen und Beseitigung von Ruderalflächen.
- Außenbeleuchtung des Gebietes;

Durch die geplante Überbauung und Versiegelung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen wird grundsätzlich potentieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere vernichtet. Da das Plangebiet jedoch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der fehlenden natürlichen Landschaftselemente derzeit nur einen geringen Biotopwert aufweist, bleibt die geplante gewerbliche Nutzung hier tatsächlich von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Die Möglichkeit, für Tiere und Pflanzen Lebensräume zu schaffen, wie sie für den Naturraum typisch wären, z.B. Feuchtwiesen, Schilfbestände, besteht nach der Überbauung und Versiegelung des Bodens im Plangebiet nur in eingeschränktem Maß.

Durch nächtliche Beleuchtung, z. B. von Straßen, werden insbesondere fliegende nachtaktive Insekten, aber auch Fledermäuse und nachtaktive Vögel, in ihrem Lebensrhythmus gestört, da sie sich an den künstlichen Lichtquellen orientieren. Durch das Umschwirren der Lichtquellen verbrauchen Insekten viel Energie, die ihnen zur Nahrungs- und Partnersuche fehlt. Häufig verenden sie in undichten Leuchtgehäusen, aus denen sie nicht herausfinden.

### 3.5 Landschaft, freiraumbezogene Erholung

Aufgrund der Vorbelastung durch die bereits vorhandene Gewerbeflächen sowie der fehlenden Ausstattung des Landschaftsraumes mit charakteristischen naturräumlichen Strukturen und Landschaftselementen als Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Landschaftserleben und damit die Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung gering. Gleichwohl wird die Erweiterung des Gewerbegebietes das Landschaftsbild weiter verändern. Der Landschaftsraum zwischen Lampertheim und dem Stadtteil Rosengarten wird so nach und nach grundlegend überformt.

## 4. Naturschutzfachliches Maßnahmenkonzept

### Maßnahmen zur Vermeidung (V), zur Minderung (M) und zum Ausgleich (A) unvermeidbarer Eingriffe

Ausgehend von den Bestandsanalysen und der Beurteilung der durch die Gewerbegebietserweiterung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden Ziele und Maßnahmen dargestellt

- zum Schutz und zur Entwicklung des Naturhaushaltes und der biologischen Vielfalt,
- zur Begrünung und Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft sowie
- zum Schutz und zur Förderung von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten.

#### 4.1. Unvermeidbare Eingriffe

Die durch den Bebauungsplan initiierten Bauvorhaben sind grundsätzlich nicht vermeidbar ohne die Planungsabsicht aufzugeben

#### 4.2. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen

Folgende Vorkehrungen sind zu treffen, um die Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen zu vermeiden oder zu mindern, einschl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten

##### 4.2.1 Übergreifende Maßnahmen

###### (V) Gehölze

Rodung von Gehölzen und Bäumen nur außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März - 30. September).

###### (V) Eidechsen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich des Eidechsenvorkommens während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.

Soweit die Wurzelstöcke in bestehenden oder zukünftigen Grünflächen liegen, sind sie als wichtige Strukturelemente der Eidechsenhabitate im Boden zu belassen.

### **(V) Qualifizierte Bauleitung**

Alle Baumaßnahmen sind durch eine naturschutzfachlich qualifizierte Bauleitung zu begleiten.

### **(V) Außenbeleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten sind ausschließlich Natriumdampflampen (SE/ST-Lampen) für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Erschließungsstraßen zu verwenden, da diese wegen des geringeren UV-Anteils im Licht deutlich weniger Insekten anziehen als Quecksilberdampflampen. Alternativ sind aus Artenschutzgründen auch warmweiße LED - Leuchten, die nach oben abgeschirmt sind, sinnvoll einsetzbar.

### **(V) Boden**

Zum Schutz und zur Entwicklung des Bodens dienen die folgenden Ziele und Maßnahmen:

- die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß;
- der Schutz des Bodens vor Schadstoffeintrag;
- der Schutz des belebten Oberbodens vor Überdeckung bei der Auffüllung des Plangebietes;
- die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Sicherung offenen Bodens.

Dementsprechend werden zur Minimierung und Kompensation des Eingriffes folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- eine flächensparende Erschließung durch Reduzierung der Fahrbahnbreite mit einseitigen Parkstreifen;
- die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Fahrwegen und Lagerflächen, wobei Ausnahmen zugelassen werden können, sofern aufgrund der Nutzung schädliche Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers zu befürchten sind;
- der belebte Oberboden, der im Zuge der Baumaßnahme abgetragen wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die schadensfreie Lagerung und Wiederverwendung sind vorzusehen.
- Mindestens 20 % der Fläche der gewerblichen Baugrundstücke und des Sondergebietes sind dauerhaft zu begrünen. Mindestens die Hälfte dieser Fläche ist als zusammenhängende Grünfläche anzulegen.

Es wird auf den Umweltbericht Kap. 2.3 verwiesen.

### **(V) Wasser**

Zum Schutz und zur Entwicklung des Wasserhaushaltes dienen die folgenden Ziele:

- der Schutz des Entwässerungssystems und des Grundwassers vor Schadstoffeintrag und
- die möglichst vollständige Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet.
- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser bzw. die der Vorflut dienenden Gewässer werden die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:
- Befestigte Flächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen oder fugenreichen Belägen zu befestigen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aufgrund der Nutzung schädliche Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers zu befürchten sind.

- Niederschlagsabflüsse dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn schädliche Verunreinigungen der Entwässerungsflächen zu befürchten sind.
- Dacheindeckungen mit Metallwerkstoffen dürfen nur verwendet werden, wenn sie dauerhaft beschichtet sind und das anfallende Niederschlagswasser nicht schädlich verändern.
- Bei der Baustelleneinrichtung und der Bauausführung sowie bei der Auswahl der verwendeten Baustoffe sind Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet sieht das zum Bebauungsplan erarbeitete Regenwasserbewirtschaftungskonzept folgende Maßnahmen vor:

- Das auf den gewerblichen Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den gewerblichen Grundstücken zu bewirtschaften und gedrosselt in die Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen einzuleiten.
- Der Niederschlagsabfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen ist über straßenbegleitende Entwässerungsrinnen in die Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen einzuleiten.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche drainierte Retentionsmulden herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Zum Schutz und zur Entwicklung des Wasserhaushaltes dient darüber hinaus folgende Festsetzung des Bebauungsplans:

- Extensive Dachbegrünungen werden empfohlen und vollständig auf den zu begrünenden Grundstücksanteil angerechnet.

Dachbegrünungen werden aufgrund des erheblichen Aufwandes für Bau und Unterhaltung im Bebauungsplan nicht zwingend vorgeschrieben. Sie können sich jedoch eingriffsmindernd auswirken, da sie je nach Bauweise und Witterung erhebliche Niederschlagsmengen (50-60% im Jahresmittel) zurückhalten und speichern. Dementsprechend werden sie auf den zu begrünenden Grundstücksanteil der Gewerbegrundstücke vollständig angerechnet.

## **(V) Klima und Luft**

Zum Schutz und zur Entwicklung von Klima und Luftqualität dienen folgende Ziele:

- die dauerhafte Bepflanzung eines Mindestanteils jedes Gewerbegrundstückes einschließlich der Begrünung von Dächern;
- die Pflanzung von Straßenbäumen;
- die Anlage und Bepflanzung öffentlicher Grünflächen;
- die vorrangige Verwendung von Laubgehölzen bei der Bepflanzung von Grünflächen.

Dementsprechend werden zur Minimierung und Kompensation des Eingriffes folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- eine flächensparende Erschließung durch Reduzierung der Fahrbahnbreite mit einseitigen Parkstreifen;



- die dauerhafte Begrünung von mindestens 20 % der Fläche der Gewerbegrundstücke, wobei mindestens die Hälfte dieser Fläche ist als zusammenhängende Grünfläche anzulegen ist.
- Je 100 qm der zu begrünenden Grundstücksfläche ist grundsätzlich 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Alternativ sind 2 kleinkronige Laubbäume oder 25 Sträucher zu pflanzen. Eine Kombination aus den o. g. Vorgaben ist zulässig und sinnvoll. 1 Strauch kann auch durch 2 Kletter- oder Rankpflanzen ersetzt werden.
- Extensive Dachbegrünungen werden empfohlen und vollständig auf den zu begrünenden Grundstücksanteil angerechnet.
- die Pflanzung großkroniger Laubbäume in den Erschließungsstraßen sowie
- die Anlage und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit Laubbäumen und -sträuchern.

Die Schaffung dauerhafter Grünstrukturen beeinflusst das Klima und die Luftqualität positiv. Laubgehölze, vor allem aber großkronige Bäume tragen mit zunehmendem Alter durch Schattenwurf und Transpiration, die sich temperaturmindernd auswirken, sowie Staubbindung erheblich zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Durch die landschaftliche Einbindung und Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Baum- und Strauchpflanzungen werden zudem Windgeschwindigkeiten reduziert.

Auch Dachbegrünungen wirken sich bei umfassender Durchführung klimatisch positiv aus. Die bei starker Sonneneinstrahlung von den Dachflächen abstrahlende Wärme wird erheblich reduziert. Die Verdunstung von Niederschlagswasser wird erhöht und führt in Abhängigkeit vom Flächenumfang der Begrünungen zu einem ausgeglicheneren Kleinklima.

#### **4.2.2 Unmittelbar verortbare Maßnahmen**

Die in Klammern gesetzten "Kurzzeichen mit Ziffer" entsprechen den Eintragungen in PLAN 2 - "Entwicklungsplan".

##### **(V1) Bodenbrüter**

Beginn der Erschließung des Baugebiets auf den Ackerflächen außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März – 30. September) zum Schutz von potentiellen Bodenbrütern.

##### **(V2) Eidechsen**

Durchführung der Baumaßnahmen entlang der bekannten Eidechsenhabitate an der südwestlichen Grenze nur am Tage und außerhalb der Winterruhezeiten (Oktober-März), um ein aktives, eigenständiges Ausweichen zu ermöglichen.

##### **(M1) Eidechsen/Stephansgraben**

Die saP ging noch davon aus, dass das östliche Ufer des Stephansgrabens über die gesamte Länge abgesenkt werden soll, um die neu gestaltete Ausgleichsfläche mit dem wechselfeuchten Lebensraum des Grabens zu verbinden.

Aufgrund des Eidechsenvorkommens wird diese Planungsabsicht auf den Durchstich an 2-3 Stellen mit jeweils einer Sohlenbreite von 2 m reduziert. Diese Maßnahmen dürfen nur am Tage und außerhalb der Winterruhezeiten (Oktober-März) erfolgen, um ein aktives, eigenständiges Ausweichen der Tiere zu ermöglichen. Vor der Umgestaltung des Stephansgrabens sind die betroffenen Uferbereiche mit Folien abzudecken, um die Tiere zu vergrämen. Die Durchführung der Maßnahme ist auf die Zeit nach der Winterruhe, jedoch vor der Eiablage (je nach Witterung Ende März bzw. Anfang April bis Anfang Mai) bzw. nach dem Ausschlüpfen, jedoch vor dem Aufsuchen der Winterquartiere (Ende August bis Ende September) zu begrenzen.

Damit werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 vermieden.

### **(V3) Reptilienzaun**

Schutz der für Zauneidechsen bekannten Habitats an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet durch einen Reptilienzaun, um Einwanderungen in Baustellenflächen zu vermeiden.

### **(V5) Habitatstrukturen**

Erhalt der für Zauneidechsen relevanten Habitatstrukturen (Blockschüttungen, niederliegende Baumstämme im Wechsel mit Sträuchern) an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet.

### **(V6) Amphibien**

Überprüfung des Stephangrabens vor Beginn der Neugestaltung auf eine Besiedelung durch Amphibien. Ggf. sind bauliche Maßnahmen nur während einer Trockenperiode zulässig. Siehe (M1) - Neugestaltung wurde erheblich reduziert.

## **4.3. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**

### **(A1) Baugrundstücke**

- Mindestens 20 % der Fläche der Gewerbegrundstücke und des Sondergebietes ist dauerhaft und möglichst zusammenhängend zu begrünen und gemäß den Mindestvorgaben zu bepflanzen (s.o.).
- Dachbegrünungen bieten vielen Tier- und Pflanzenarten zusätzlich Lebensräume. Extensiv begrünte Dachflächen werden empfohlen und vollständig auf den zu begrünenden Grundstücksanteil angerechnet.

### **(A1) Pflegeplan**

Im Rahmen der landschaftsbaulichen Ausführungsplanung ist ein Pflegeplan zu erarbeiten. Dieser ist 5 Jahre nach Herstellung der Grünflächen, auf der Grundlage einer Erhebung und Bewertung der standörtlichen Entwicklung, zu überarbeiten.

### **(A2) Begrünung der Erschließungsstraßen**

Entlang der Erschließungsstraßen sind Hochstämme, 3x verpflanzt, in ausreichend dimensionierten Pflanzbeeten fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Art/Sorte: *Alnus cordata*

Aus Erfahrungen der letzten Jahre macht es keinen Sinn mehr, einheimische Arten an solchen Sonderstandorten zu pflanzen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in einem Gewerbegebiet ist der Strahlungssaldo und die Durchschnittstemperatur gegenüber dem Umland deutlich erhöht. Hinzu kommen die steigenden Temperaturen aufgrund des Klimawandels. Dies führt bei ungeeigneten Arten/Sorten zu stressbedingten Wuchsproblemen und Krankheiten. Dazu gehören erfahrungsgemäß leider alle einheimischen Arten. Die Folgen sind fehlender Zuwachs, spärliche Kronenbildung und frühe Vergreisung.

Die Sorte stammt aus Italien und ist wärmeresistent. Mit ihr wurden im Stadtgebiet gute Erfahrungen gemacht. Sie ist auch in Zeiten steigender Durchschnittstemperaturen wüchsig, bildet schnell eine große Krone und ist krankheitsresistent.

Dies bedeutet einen bewußten Verzicht auf biotische Lebensraumfunktionen zugunsten klimatischer und visueller Ausgleichsfunktionen.

### (A3) Gestaltung der Öffentliche Grünflächen

#### Einzelbäume und Baumreihen

- Bäume werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen, insbesondere am Rand des Plangebietes, wie folgt gepflanzt:

#### Hecken - / Gebüschpflanzungen

- Die öffentlichen Grünflächen des Gewerbegebietes werden mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt. Dabei sollen durch eine aufgelockerte, gruppenweise Pflanzung der Gehölze Saumzonen mit Gras- und Krautflächen eine Vielfalt an Teillebensräumen entstehen.

#### Naturnah angelegte Entwässerungsgräben

- Die Entwässerungsgräben in den Grünflächen des Gewerbegebietes werden mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Sie sollen strukturreich gestaltet und seitlich abgeflacht werden. Die Böschungen sind mit standortgerechtem Wiesensaatgut einzusäen.

#### Retentionsmulden und Flächen mit naturnaher Grasansaat

- Die Retentionsmulden sind naturnah zu profilieren. Die Mulden und die anderen von Baum- und Strauchbewuchs freizuhaltenen Flächen sollen eine naturnahe Gras- und Kräuteransaat mit regional erzeugtem Saatgut erhalten. Vorgesehen ist die Entwicklung der Flächen zu einer extensiv gepflegten Wiese mit Altgrasbeständen und Sukzessionsbereichen im Übergang zu den Gehölzflächen.
- Im Vergleich zur Bestandssituation wird das Plangebiet durch die Anlage öffentlicher und privater Grünflächen für Flora und Fauna aufgewertet. Es entstehen Lebensräume, die innerhalb des Plangebiets derzeit nicht vorhanden sind. Die Baum- und Strauchpflanzungen und die extensiv zu pflegenden Gras- und Krautflächen sind in begrenztem Umfang geeignet, potentiellen Lebensraum für Insekten-, Amphibien-, Reptilien-, Kleinsäuger- und Vogelarten zu schaffen. Da die heimische Tierwelt jedoch an heimische und standortgerechte Pflanzenarten angepasst und gebunden ist, sollen diese vorrangig gepflanzt werden.
- Die neu entstehenden Grünstrukturen (Entwässerungsgräben, Mulden, Grünflächen, Baumreihen) tragen außerdem zum örtlichen Biotopverbund bei

### (A4) Anlage von Eidechsenhabitaten

In gut besonnten Bereichen sind Habitate für Eidechsen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist pro 5.000 qm öffentliche Grünfläche eine Stein-/Schotter-Schüttung mit südwestlicher bis südöstlicher Ausrichtung (incl. Anlage von frostfreien Überwinterungsquartieren) anzulegen. Zusätzlich sind Sandflächen als Eiablageplätze sowie Totholzelemente als Sonn- und Ruheplätze anzulegen.

#### **Gestaltungskonzept eines Habitats für Zauneidechsen** nach Laufer (2013):

- 20-25% Sträucher
- 10-15% Brachflächen (Stauden, Altgras)
- 20-30% dichtere Ruderalvegetation
- 20-30 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat
- 5-10% Sonnplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhäufen etc.)

### **(A5) Lebensraum Graben**

Die Entwässerungsgräben in den Grünflächen des Gewerbegebietes sollen strukturreich gestaltet und seitlich abgeflacht werden. Die Flächen werden im Wechsel mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt bzw. mit standortgerechtem Wiesen-saatgut eingesät.

Auf Anregung der Grünordnungsplanung wurden folgende strukturelle und organisatorische Maßnahmen bei der Planung der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen berücksichtigt:

- Die Sohlen der Versickerungsmulden und der Entwässerungsgräben wurden auf eine minimale Breite von 280cm festgesetzt. Nach Rücksprache mit dem Bauhof der Stadt Lampertheim wird dies eine maschinelle Pflege mit Entfernung des Mahd- und Schnittgutes ermöglichen. Dies wird die dauerhafte Erhaltung der gewünschten Habitatstrukturen sicherstellen.
- Die Sohlen der Entwässerungsgräben erhalten abschnittsweise Vertiefungen, um nach Niederschlägen eine länger anhaltende Vernässung der Grabensohlen zu ermöglichen.
- Im ersten Bauabschnitt wurden die Böschungen der Gräben mit einer Böschungsneigung von rd. 1:1,5 hergestellt. Abgesehen von den zentral verlaufenden Gräben werden die Böschungsneigungen im 2. BA, TA 1 auf 1:2, in Teilbereichen bis 1:3,5 abgeflacht. Dies soll, insbesondere für Amphibien, bessere Lebensraumbedingungen außerhalb der Nasszonen ermöglichen, insbesondere leichtere Rückzugsmöglichkeiten bei Anstieg des Wasserpegels+  
Außerdem erleichtert dies die Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der gewünschten Habitatstrukturen.

## **5. Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen**

Das geplante Vorhaben wurde nach der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005 (Wertliste nach Nutzungstypen) bewertet und bilanziert. Mit Datum vom 10.11.2018 ist die neue Kompensationsverordnung (KV) in Kraft getreten. Gemäß § 8 dieser KV optiert die Stadt in diesem Bebauungsplanverfahren zur Anwendung der Kompensationsverordnung vom 1.09.2005. Das Planverfahren läuft seit dem 12.12.2014 (Aufstellungsbeschluss), so dass die Voraussetzungen des § 8 erfüllt sind. Die Bilanzierung ist als Anhang dem Grünordnungsplan beigelegt.

### **Bestand (siehe Bestandsplan und Flächendaten - Anhang 2)**

Es ist zunächst anzumerken, dass die Flächen, die als landwirtschaftliche Flächen bzw. private Grünfläche festgesetzt sind, nicht Teil der Kompensationsberechnung sind. Diese Flächen wurden ausschließlich deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen, um zu vermeiden, dass diese nach Bebauung des Gewerbegebietes als Flächen nach § 34 BauGB bewertet werden und somit ohne Bebauungsplan - und damit auch ohne Kompensationsberechnung - als gewerbliche Bauflächen umgenutzt werden könnten.

Zulässig sind auf diesen Flächen somit nur diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auch vor - bzw. ohne Bebauungsplan derzeit bereits zulässig sind. Somit kann eine Kompensationsbewertung entfallen. Es handelt sich hierbei um die - auch im Bestandsplan gekennzeichneten - landwirtschaftlichen Flächen und das Hofgut im Osten des Plangebietes, eine in Privatbesitz befindlichen und verbleibende Fläche angrenzend an den Bauabschnitt 1 und die bereits hergestellte Straßenverkehrsfläche als Teilfläche aus dem provisorischen Wendehammer. Die Fläche des Wendehammers selbst und die westlich angrenzende Wiesenfläche wurden zwar im 1. Bauabschnitt bereits überplant (als gewerbliche Baufläche) - werden aber zur

besseren Übersicht und Vergleichbarkeit mit den Planungsdaten hier entsprechend ihrer derzeitigen Ausprägung bewertet (Nutzungstyp-Nr. 11.225 und 10.530).

Die nicht zu bewertenden Flächen umfassen 57.021 qm, so dass zur Kompensationsberechnung 149.440 qm verbleiben. Diese gliedern sich in:

- Acker, intensiv bewirtschaftet (Nutzungstyp-Nr. 11.191)
- Straßenrand am provisorischen Wendehammer in Bauabschnitt 1 als Extensivwiese ausgeprägt (Nutzungstyp-Nr. 11.225)
- Das in die Planung integrierte Hofgut (Neuausweisung als Sondergebiet) wurde gemäß der tatsächlichen Nutzung / Bebauung bewertet:
  - Dachflächen und Hofflächen versickern das Regenwasser vor Ort - daher Bewertung unter Nutzungstyp-Nr. 10.715,
  - Die innerhalb der Hofflächen stehenden großen Einzelgehölze sind zwar nicht heimisch, aber aufgrund ihrer Ausprägung unter Nutzungstyp-Nr. 04.120 mit einem Flächenanteil von 5 qm bewertet,
  - die die Fläche nach Osten abgrenzende Hecke als nicht heimisch mit Nutzungstyp-Nr. 02.500,
  - die übrigen Gartenflächen aufgrund ihrer Ausprägung als strukturreiche Hausgärten Nutzungstyp-Nr. 11.222
- Feldweg, betonierte Wendehammer (s.o.), asphaltiert - versickern in angrenzenden Flächen (Nutzungstyp-Nr. 10.530)
- Hecke, straßenbegleitend entlang des nördlich angrenzenden Weges "Am Kechlersbrunnen" (Nutzungstyp-Nr. 02.600)
- Graben zwischen einem Hofgut und den angrenzenden Weges "Am Kechlersbrunnen" (Nutzungstyp-Nr. 05.243)

### **Planung (siehe Entwicklungsplan und Flächendaten - Anhang 3)**

- Die gewerblichen Bauflächen und das Sondergebiet wurden gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bewertet:
  - Angesetzt ist eine Flächenversiegelung nach festgesetzter GRZ von 0,8. Es wird als "worst-case" angenommen, dass hiervon 5% nicht an die Regenwasserversickerung angeschlossen werden können (Verschmutzungsgefahr). Diese Flächen sind entsprechend mit dem Nutzungstyp-Nr. 10.710 bewertet, die übrigen Flächen sind an die Regenwasserversickerung anzuschließen und mit dem Nutzungstyp-Nr. 10.715 bewertet.
  - 20% der Flächen sind als Grünflächen anzulegen und nach Mindestvorgaben zu bepflanzen. Dies entspricht dem Nutzungstyp-Nr. 11.221
  - Dachflächen und Hofflächen versickern das Regenwasser vor Ort - daher Bewertung unter Dachflächen, nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung (Nutzungstyp-Nr. 10.715)
- Verkehrsflächen, versiegelt mit Regenwasserversickerung (Nutzungstyp-Nr. 10.530) - hier ist - entsprechend der Erschließungsplanung - als "worst-case" angenommen, dass 300 qm an den Kanal angeschlossen werden (Spülung). Diese sind bewertet mit (Nutzungstyp-Nr. 10.520)

- Öffentliche Grünflächen sind gemäß den detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplan wie folgt gegliedert
  - Die Grabensohle mit ihrer Breite von 2,80 m auf der Länge der zugeordneten Grünfläche - entspricht dem Nutzungstyp-Nr. 05.242
  - Die zu bepflanzende Fläche je nach zugeordneten Grünfläche (15% bzw. 20% Flächenanteil gemäß textlichen Festsetzungen) - entspricht dem Nutzungstyp-Nr. 02.400
  - Die übrigen Flächenanteile entsprechen der Nutzungstyp-Nr. 06.930 - Aufwertung um 3 WP

**Begründung des Korrekturzuschlags nach Ziff. 2.3 der Anlage 2 zur Kompensationsverordnung:**

Durch die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Verwendung von regional gewonnenem Saatgut ist die Aufwertung um 3 WP je Quadratmeter gerechtfertigt. Sie verbleibt damit noch um 1 WP unter den in der neuen Kompensationsverordnung von 2018 für diesen Biotoptyp angesetzten Wert von 25 WP.

- Einzelbäume im Straßenbaum sind nach Nutzungstyp-Nr. 04.120 bewertet, da eine sich als besonders resistent und an diesem Standort gut wachsend herausgestellte Sorte (*Alnus cordata*) gepflanzt werden soll, die zwar standortgerecht ist und sicherlich die gewünschte klimatische Wohlfahrtswirkung erzeugen wird, aber nicht unbedingt als heimisch gewertet werden kann.
- Einzelbäume am Ortsrand - die gemäß textlichen Festsetzungen gesondert ausgewiesen wurden - sind nach Nutzungstyp-Nr. 04.110 bewertet. Auf der Länge der Fläche sind - bei Vorgabe eines 10 m Abstandes der Bäume untereinander - 33 Bäume zu pflanzen.
- Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Gemarkung Lampertheim, Flur 30 246/1 (Stephansgraben), 71/1, 71/2, 222, 262 (Kechlerslache) nordöstlich BA 1, ca. 1,7 ha

Die Fläche wird landwirtschaftlich (derzeit: Gemüsebau) genutzt. Am westlichen Rand verläuft der Stephansgraben.

Im 1. Bauabschnitt wurden bereits die Flächen am östlichen Rand des Baugebietes im weiteren Verlauf des Stephangrabens parallel zur Straße "Am Kechlersbrunnen" neu angelegt. Hier beträgt die Flächenbreite zwischen 25 - 30 m. Die Gehölzflächen haben eine Breite von 5 bzw. 10 m und sind damit als Lebensraum der Feldgehölze optimal dimensioniert. Trotzdem blieb für die Entwicklung der Gras- und Krautfluren ausreichend Platz und Besonnung.

Dieses Konzept soll für die Gestaltung der nördlich davon gelegenen Ausgleichsflächen aufgegriffen werden. Hier steht eine Fläche von rd. 17.150m<sup>2</sup> mit einer Breite von 70m und einer Länge von 245 m zur Verfügung.

Hier sind folgende Maßnahme geplant:

- Eine, teils unterbrochene, ansonsten 6-10 m breite heimische und standortgerechte Gehölzpflanzung entlang der Straße "Am Kechlersbrunnen",
- auf einer Fläche von 7.500 m<sup>2</sup> wird in zentraler Lage des Flurstücks eine Mulde hergestellt, die - entsprechend der bisherigen Grundwasserstände im Gebiet - temporär Wasser führen wird. Die tiefsten Bereiche der Mulde sollen der Sohlhöhe des Stephangrabens entsprechen (die versicherungsrechtlichen Einschränkungen sind zu beachten),

- das östliche Ufer des Stephansgraben wird an 2 Stellen abgesenkt, sodass eine bodenfeuchte Verbindung zur neugebauten Mulde entsteht. Damit soll die natürliche Besiedlung der Mulde durch die vorhandene, amphibische Flora und Fauna der örtlichen Grabensysteme erleichtert werden
- Die Fläche der gesamten Mulde wird beim Bau um 25 cm unter das spätere Planum ausgekoffert. Das Volumen wird durch ein Sand- und Kiesgemisch (0-300) regionaler Gewinnung ersetzt.
- Die ursprünglich geplante Absenkung des gesamten Ostufers des Stephansgrabens wurde aufgegeben, da hier Zauneidechsen festgestellt wurden. Entlang des gesamten Ufers und am nördlichen Wegesrand wird ein 10-15 m breiter Geländestreifen in besonderer Ostexposition freigehalten. Hier werden mehrere Eidechsenhabitate angelegt,
- Einsaat der nicht bepflanzten Flächen erfolgt mit regional gewonnenem Saatgut
- Die Parzelle des Stephansgraben ist Teil der Ausgleichsfläche und wird ebenso auf Dauer nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gepflegt.
- Die hier beschriebenen Maßnahmen sind im Rahmen der Freiflächenplanung zur Erschließungsplanung weiter zu detaillieren.
- Entsprechend den Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen des neuen Baugebietes ist auch für diese Flächen ein Pflegeplan zu erarbeiten. Dieser ist 5 Jahre nach Herstellung der Grünflächen, auf der Grundlage einer Erhebung und Bewertung der standörtlichen Entwicklung, zu überarbeiten.

Auf diese Maßnahme entfallen insgesamt 129.415 Wertpunkte, die bereits im Rahmen der Flächenbilanz für das Plangebiet berücksichtigt wurden (siehe Blatt 4 der KV -Berechnung)

Ergebnis der Flächenbilanz ist, dass der Eingriff in Natur und Landschaft auch bei Berücksichtigung der eingriffsmindernden landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Negativ wirkt sich dabei insbesondere die hohe Versiegelung und Überbauung der Flächen aus. Es verbleibt eine **Biotopwertdifferenz von 429.272 Punkten als Defizit.**

Durch das geplante Bauvorhaben wird in erheblichem Maß in die freie Landschaft bzw. Feldflur eingegriffen. Durch den Eingriff gehen jedoch insbesondere landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen verloren; natürliche und naturnahe Strukturen wie Bäume, Feldgehölze und Ackerrandstreifen sind im Plangebiet so gut wie nicht vorhanden. Um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zu begrenzen, ist vorgesehen, die gebietsexterne Kompensation nicht ausschließlich durch Maßnahmen zur Aufwertung der Feldflur wie Gehölzanpflanzungen, Brachflächen und Wiesenansaat zu erbringen. Den Vorgaben der Kompensationsverordnung entsprechend soll ein Teil der Kompensation durch Flächenstilllegung (Bewirtschaftungsverzicht) von Waldflächen im Stadtwald Lampertheim erfolgen. Die Stadt Lampertheim hat hierzu die Bürogemeinschaft Contura, Mannheim mit der Erstellung der "Bewertung und Bilanzierung potenzieller Waldstilllegungsflächen als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme" beauftragt, die im November 2014 vorgelegt wurde. Diese Bilanzierung ist als Anhang 4 dem Grünordnungsplan beigefügt. Es werden nachfolgende Flächen in Anspruch genommen:

Kompensationsflächen im Wald (Inanspruchnahme einer vorlaufender Ersatzmaßnahme):  
(Tf. = Teilfläche bzw. tlw.= teilweise))

Stadtwald Lampertheim, Waldabteilung 122 A und B

Gemarkung Lampertheim, Flur 17 Nr. 160 tlw., 161-166, 176, 218, 219 tlw., 241-246, 247 tlw. Bruch

Derzeitiger Bestand: Pappelaltholz mit Erlenbruch

Geplante Maßnahme : Nutzungsverzicht in naturnahen Waldbeständen

Wirksame/ abgegrenzte Stilllegungsfläche: 107.336 m<sup>2</sup>; Aufwertung 966.024 Wertpunkte

Daraus soll eine Teilfläche von ca. 47.697 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden:

Flur 17 Nr. 160 (Tf. 11.864 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 161 (16.500 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 162 (13.892 m<sup>2</sup>),  
Flur 17 Nr. 163 (Tf. 3.574 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 245 (885 m<sup>2</sup>), Flur 17 Nr. 246 (982 m<sup>2</sup>).

Auf diese Maßnahme entfallen insgesamt **429.273 Wertpunkte als Aufwertung**.

Die externe Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 1a (3) BauGB dem Bebauungsplan Nr. 071 B - 00 „Wormser Landstraße – 2. Bauabschnitt“ zugeordnet.

**Mit Umsetzung aller Maßnahmen des geplanten Vorhabens ist somit der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.**

Die Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co KG führt als von der Stadt beauftragter Erschließungsträger die Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB durch und stellt die hierfür erforderlichen Flächen bereit. Flächen, die nicht bereits in Besitz der Stadt Lampertheim sind, werden nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gemäß städtebaulichem Vertrag an die Stadt übertragen. Somit ist ein dauerhafter Erhalt der Flächen gesichert.

## 6. Zusätzliche Grünordnerische Empfehlungen

Über die Festsetzungen des Bebauungsplan hinaus wird empfohlen für die Mindestbepflanzung ausschließlich heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:

### Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

### Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

### Sträucher:

Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder



Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

## 7. Verwendete Unterlagen

1. Regierungspräsidium Darmstadt (2010): Regionalplan Südhessen 2010
2. Löhr und Wiedenroth (1994): Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim
3. Büro für Landschaftsplanung Mühlinghaus (BfL) (2002): Landschaftsplan der Stadt Lampertheim
4. Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300.000, 4. Aufl., Hrsg. Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1989
5. Geologische Karte von Hessen 1:25.000, Blatt 6316 Worms, Hrsg. Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1977
6. Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene 1:50.000, Hrsg. Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1990
7. Hydrogeologisches Kartenwerk Hessen 1:300.000, Hrsg. Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1991
8. Klimafunktionskarte Hessen 1:200.000, Hrsg. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, 1997
9. Hydrologisches Kartenwerk Hessische Oberrheinebene, Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie, Dezernat Hydrologie, Az. W3vp; Datum der Bearbeitung: Dezember 2001

## 8. Anhang

1. Flächenbilanz gem. Anlage 2 der Kompensationsverordnung
2. Bestandsplan mit Flächen- und Strukturdaten
3. Entwicklungsplan mit Flächen- und Strukturdaten
4. Bürogemeinschaft Contura, "Bewertung und Bilanzierung potenzieller Waldstilllegungsflächen als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme", Mannheim, November 2014

## Anhang 1

### Flächenbilanz gem. Anlage 3 der Kompensationsverordnung vom 1.09.2005

#### Bez. der Maßnahme: Bebauungsplan "Wormser Landstraße, 2. BA"

Stand: 8.02.2019

Nutzungs-/Biototyp nach Anlage 2 KV	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop- / Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 5	nachher Sp. 2 x Sp. 4 Sp.6
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp.4	Sp. 5	Sp.6
Übertrag:					
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung neu heimisch, standortgerecht	27		6.088,00		164.376,0
02.500 Hecken-/ Gebüschpflanzung nicht heimisch, Mindestanforderungen von 02.400 nicht erfüllt	23	460,00		10.580,00	
02.600 Hecken,straßenbegleitend	20	222,00	222,00	4.440,00	4.440,00
04.110 Einzelbaum heimisch (Ortsrand) 33 Stück à 3 m² (ohne Flächenanrechnung)	31		99,00		3.069,00
04.120 Einzelbaum, nicht heimisch 3 Stück a` 5 m² 32 Stück a` 3 m² (Strassenbäume) (ohne Flächenanrechnung)	26 26	15,00	96,00	390,00	2.496,00
Summe / Übertrag:		682,00	6.310,00	15.410,00	174.381,00
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 6 minus Sp.5 (nur auf dem letzten Blatt für die Gesamtmaßnahme)				Biotopwertdifferenz:	

## Anhang 1

## Flächenbilanz gem. Anlage 3 der Kompensationsverordnung vom 1.09.2005

## Bez. der Maßnahme: Bebauungsplan "Wormser Landstraße, 2. BA"

Stand: 8.02.2019

Nutzungs-/Biototyp nach Anlage 2 KV	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop- / Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp.4	Sp. 5	Sp.6
Übertrag:		682,00	6.310,00	15.410,00	174.381,00
05.242 Neuanlage arten- /struktureicher Gräben	29		6.463,00		187.427,00
05.243 arten-/strukturarme Gräben	36	1.313,00		47.268,00	
06.930 Naturnahe Grünlandanlage	24		34.905,00		837.720,00
10.520 und 10.710 Nahezu versiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster) und Dachflächen nicht begrünt	3		4.014,00		12.042,00
10.530 und 10.715 versiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster) und Dachflächen nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung	6	6.554,00	79.175,00	39.324,00	475.050,00
Summe / Übertrag:		8.549,00	130.867,00	102.002,00	1.686.620,00
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 6 minus Sp.5 (nur auf dem letzten Blatt für die Gesamtmaßnahme)				Biotopwertdifferenz:	

## Anhang 1

## Flächenbilanz gem. Anlage 3 der Kompensationsverordnung vom 1.09.2005

## Bez. der Maßnahme: Bebauungsplan "Wormser Landstraße, 2. BA"

Stand: 8.02.2019

Nutzungs-/Biototyp nach Anlage 2 AAV	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop- / Nutzungstyp		Biotopwert		
			nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 5	nachher Sp. 2 x Sp. 4 Sp.6	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp.4			
Übertrag:		8.549,00	130.867,00	102.002,00	1.686.620,00	
11.222 (B) Arten- und strukturreiche Hausgärten	25	1.599,00		39.975,00		
11.225 Extensivrasen	21	1.053,00		22.113,00		
11.191 Acker, intensiv genutzt	16	138.239,00		2.211.824,00		
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	14		18.573,00		260.022,00	
Summe / Übertrag:		149.440,00	149.440,00	2.375.914,00	1.946.642,00	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 6 minus Sp.5  (nur auf dem letzten Blatt für die Gesamtmaßnahme)				Biotopwertdifferenz:  <b>-429.272,00</b>		<b>Defizit</b>

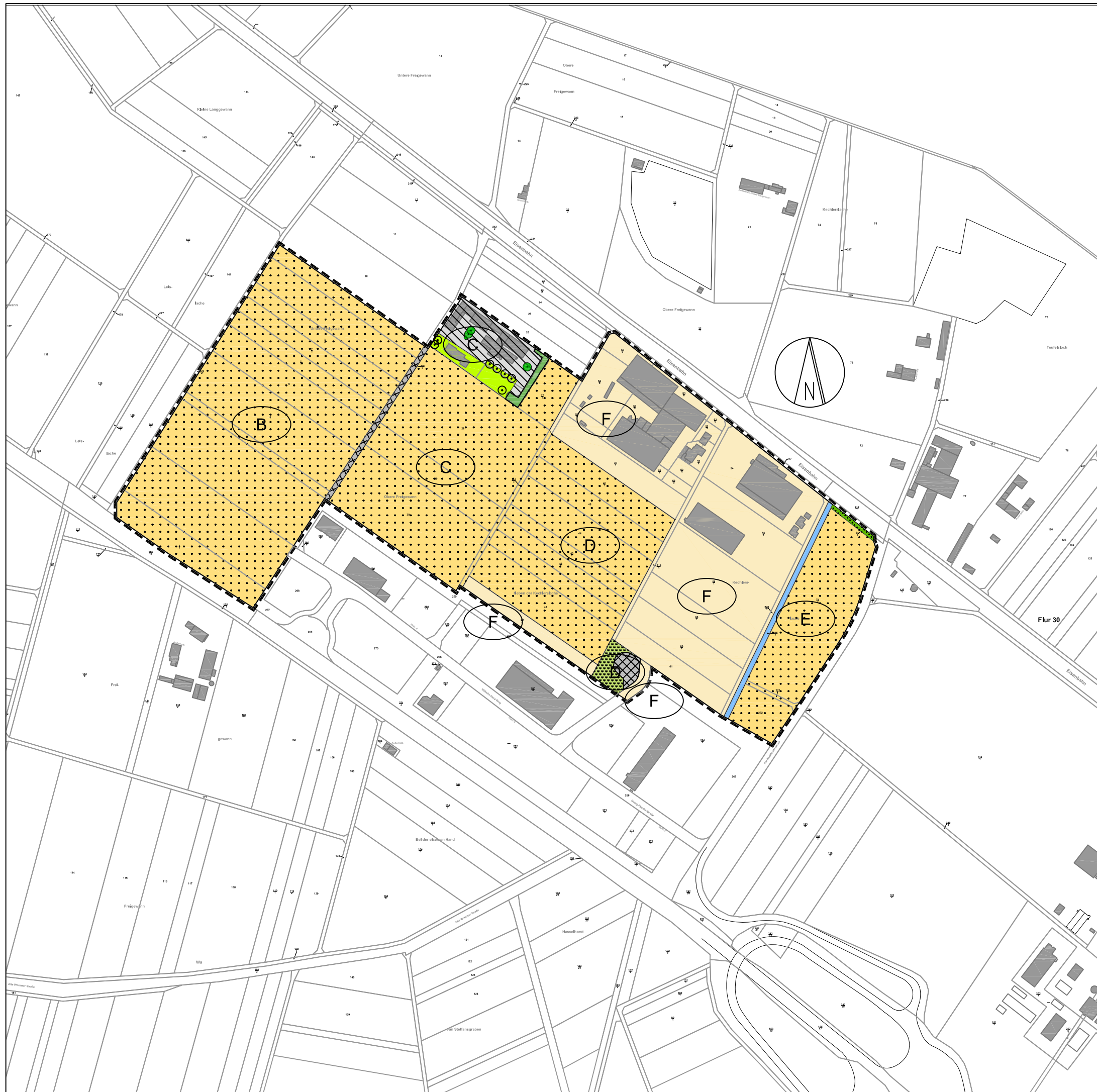
## Anhang 1

## Flächenbilanz gem. Anlage 3 der Kompensationsverordnung vom 1.09.2005

## Bez. der Maßnahme: Bebauungsplan "Wormser Landstraße, 2. BA"

Stand: 8.02.2019

Nutzungs-/Biototyp nach Anlage 2 KV	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop- / Nutzungstyp		Biotopwert		
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4	
		Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	
Übertrag:						
Innerhalb des Geltungsbereiches: Kompensationsfläche Gemarkung Lampertheim, Flur 30 Nr. 246/1 (Stephansgraben), Nr. 71/1, 71/2, 222 und 262 (Kechlerslach)						
<b>Bereits in der Gesamtflächenbilanz Seite 1 bis 3 enthalten!</b>						
02.400 Hecken-/ Gebüschpflanzung neu heimisch, standortgerecht	27		1.610,00		43.470,00	
2.600 Hecken, straßenbegleitend	20	222,00	222,00	4.440,00	4.440,00	
05.242 Arten-/strukturarme Gräben	36	1.313,00		47.268,00		
11.191 Acker, intensiv genutzt	16	15.472,00		247.552,00		
05.242 Neuanlage arten-/struktureicher Gräben	29		3.313,00		96.077,00	
06.930 Naturnahe Grünlandanlage	24		11.862,00		284.688,00	
Summe / Übertrag:		17.007,00	17.007,00	299.260,00	428.675,00	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 6 minus Sp.5 (nur auf dem letzten Blatt für die Gesamtmaßnahme)				Biotopwertdifferenz: <b>129.415,00</b>		<b>Aufwertung</b>



**LEGENDE**

-  Bestand LDW und Strasse (nur Farbfläche) ohne Bewertung in Kompensationsberechnung
-  11.191 Acker intensiv
-  11.225 Extensivrasen
-  11.222 Arten- und strukturreiche Hausgärten mit Einzelgehölzen
-  10.715 versiegelte Hofflächen und Dachflächen mit Regenwasserversickerung
-  10.530 versiegelte öffentliche Fläche (Asphalt / Beton) mit Regenwasserversickerung
-  05.243 Arten- /strukturarme Gräben
-  02.500 Hecken/Gebüsche, nicht heimisch
-  02.600 Hecken straßenbegleitend
-  04.120 Einzelbaum, nicht heimisch
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Blocknummer Zuordnung nach Datentabelle

**ANHANG 2**

**Stadt Lampertheim**  
 GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BP  
 NR. 071B-00 "Wormser Landstraße - 2.BA"

PLANART:  
 Bestandsplan mit Nutzungstypen  
 nach Anlage 3 Kompensationsverordnung

MASSTAB  
 1:4000

DATUM: Januar 2019

**Stadt Lampertheim  
 der Magistrat**

Römerstr. 102  
 68623 Lampertheim  
 Tel. 06 20 6 / 93 5-3 31  
 Fax. 06 20 6 / 93 5-4 00



# ANHANG 2

## Flächen- und Strukturdaten - Wormser Landstrasse BA 2 - Bestand

Basis: Bebauungsplanentwurf - 15.11.2018 -Wb.

Abschnitt	Flächengrösse qm	qm Abschnitt	Acker intensiv (11.191)	Grasland (11.225)	Arten- /strukturreiche Hausgärten (11.222)	Dach-/ Hof- flächen - mit RWversickerg. (10.715)	Versiegelte Fläche (Asphalt) mit Rwversickerg. (10.530)	Arten- /strukturarme Gräben (05.243)	Hecken straßen- begleitend (02.600)	Hecken- nicht heimisch (02.500)
B	Flur 30 - Nr. 1/1	4.797	4.797							
	Flur 30 - Nr. 2	9.864	9.864							
	Flur 30 - Nr. 3	10.929	10.929							
	Flur 30 - Nr. 4	1.651	1.651							
	Flur 30 - Nr. 5	9.372	9.372							
	Flur 30 - Nr. 6	6.002	6.002							
	Flur 30 - Nr. 7/1	3.265	3.265							
	Flur 30 - Nr. 7/2	3.269	3.269							
	Flur 30 - Nr. 7/3	3.255	3.255							
	Flur 30 - Nr. 8	5.708	5.708							
Flur 30 - Nr. 9	2.840	2.840								
Feldweg - Flur 30 - Nr. 216/2 tw.	966						966			
C	Flur 30 - Nr. 30	11.521	11.521							
	Flur 30 - Nr. 29	4.485	4.485							
	Flur 30 - Nr. 28	15.045	15.045							
	LDW Hofflächen - Flur 30 - Nr. 27/1 - Haus	1.000			755	245				
	LDW Hofflächen - Flur 30 - Nr. 27/4 - Hof	4.712			160	4.522				30
	LDW Hofflächen - Flur 30 - Nr. 27/3 - LDW	3.649		2.434	684	101				430
Feldweg - Flur 30 - Nr. 218/2 tw. (nur bewerteter Bereich)	530		530							
D	Flur 30 - Nr. 41	6.505	6.505							
	Flur 30 - Nr. 42	2.852	2.852							
	Flur 30 - Nr. 43/1	2.559	2.559							
	Flur 30 - Nr. 43/2	2.302	2.302							
	Flur 30 - Nr. 44	5.641	5.641							
	Flur 30 - Nr. 45	3.694	3.694							
	Flur 30 - Nr. 46/1	4.247	4.247							
	Flur 30 - Nr. 261	1.773			1.053		720			
E	Flur 30 - Nr. 222	253	253							
	Flur 30 - Nr. 246/1	1.313						1.313		
	Flur 30 - Nr. 71/1	222							222	
	Flur 30 - Nr. 71/2	12.845		12.845						
	Flur 30 - Nr. 262	2.374		2.374						
F	Bestandsflächen - ohne Wertung (LDW - incl. 40/2 und Strasse - Bestand)	57.021								
Geltungsbereich	206.461	149.440	138.239	1.053	1.599	6.554	1.313	222	460	
	206.461					149.440				

aus CAD: 206.504 qm - Werte zur Bilanzierung aus Bestand nehmen - Planung +0,15%



Alle Angaben in m

	BA 2	Länge	Zu- rungs- bereite	Strassen und Wege (Asphalt- Pflaster) Fläche (10.820)	Dachflächen mit Flächen- abdeckung (10.710)	Strassen und Wege (Pflaster) Fläche (10.820)	Dachflächen ohne Flächen- abdeckung (11.221)	gärtnerisch angelegte Anlagen im bestimmten Bereich (11.221)	Naturruhe Grün- flächen (08.242)	Naturnahe Grünflä- chen (08.242)	Hecken- Gebösch- pflanzung (15% Fläche) (02.400)	Hecken- Gebösch- pflanzung (20% Fläche) (02.400)	Hecken abstem- mend (02.400)	Landwirt- schaftliche Nutzung - Bestand (ohne Weinberg)
Strassenverkehrsflächen - Bestand	9.090			4%	8.805									541
Öffentliche Grünflächen	30.871													
Fläche I	1.841	100	3	15%										
Fläche IIa	8.398	330	5											
Fläche IIb	3.118	144	4											
Fläche III	2.082	94	2											
Fläche IV	1.090	50	2											
Fläche V	475	20	1											
Fläche VI	1.134	164	1											
Fläche VII	800	33	1											
Fläche VIII	1.728	83	2											
Fläche IX	2.164	120	4											
Fläche X	3.268	160	4											
Fläche XI	3.032	181	4											
Kompensationsfläche	17.000			8%										
Private Grünfläche - LDW	2.211			1%										2.211
Landwirtschaftliche Flächen - Bestand	54.285			28%										54.285
Gewerkeflächen	63.500			40%										
Max. überbaubare / versiegelbare Flächen - GRZ 0,8	66.800													
davon ggf. ohne Versickerung 15%	5.340													
davon ggf. mit Versickerung 95%	61.460													
Freiflächen - zu bepflanzen - 20%	12.292													
Sonderregeln	9.300			5%										
Max. überbaubare / versiegelbare Flächen - GRZ 0,8	7.489													
davon ggf. ohne Versickerung 15%	7.115													
davon ggf. mit Versickerung 95%	1.874													
Freiflächen - zu bepflanzen - 20%	1.500													
<b>Gesamtfläche</b>	<b>206.460</b>			<b>100%</b>	<b>79.176</b>	<b>4.014</b>	<b>18.877</b>	<b>1.477</b>	<b>6.400</b>	<b>34.991</b>	<b>6.088</b>	<b>222</b>	<b>47.021</b>	
														<b>148.442</b>

\* alle 25 m wird eine 25 m lange Serie in der Grabensohle (2,80 m breite) eingebaut, gesamte Grabensohle als naturnah bewehrt (Länge x 2,80 m Breite)  
 \*\* Es wird angenommen, dass max. 5% gewerbliche Flächenversiegelungen nicht an die Reversierung angeschlossen werden dürfen (Versickerungsgefahr)

- Öffentlich Grünfläche gem. "Textlichen Festsetzungen" Bebauungsplan (1-6)
- Öffentliche Grünfläche gemäß Anhang 3 - B-Plan (Flächen- und Strukturdaten) (1-X)
- Flächige Gehölzpflanzungen
- Grosskronige Bäume, 3xv
- Solitär Stammbüsche, 3xv
- Heister, 200-250
- Nachbarrechtlicher Grenzabstand: 4m
- Eidechsenvorkommen im BA2/1 ●
- Anlage von 9 Eidechsenhabitaten - Maßnahme A4
- Wiederholter Einbau von Habitatelementen für Eidechsen (Baumstämme + Findlinge)
- Verortbare Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der unvermeidbaren Eingriffe (siehe GOP) Vx / Mx

Auftraggeber: Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co KG

Projekt: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "0718-00 Wormser Landstraße - 2. Bauabschnitt"

Planbezeichnung: Anhang 3: Entwicklungsplan mit Flächen- und Strukturdaten

Projekt-Nr.: 19/11  
 Plan-Arztage-Nr.: Anhang 3  
 Maßstab: 1 : 1.000

Dip.-Ing. Ernst Weinbach  
 Freier Landschaftsarchitekt  
 Weinstrasse 79  
 67434 Neustadt  
 Tel. 06321-62269  
 Email: wela-neustadt@gmx.de

Bearb.: März 2020  
 Gutg.: März 2020  
 Gepr.: März 2020 WE





**Stadt Lampertheim**

## **Bewertung und Bilanzierung potenzieller Waldstilllegungsflächen als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme**

Ermittlung des potenziellen Biotopwertgewinns gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) unter Berücksichtigung des Bewertungsleitfadens „Zusatzbewertung Nutzungsverzicht in naturnahen Waldbeständen“ des Regierungspräsidiums Darmstadt

---

Bearbeitung:



Dipl.-Biologe

Henry Riechmann

Heckerstraße 21

68199 Mannheim

Tel. 0621 - 810 999 45

Stand: 12.11.2014

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Lage .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Potenzielle Stilllegungsfläche: Eichen Altholz in Abt. 41 .....</b>	<b>4</b>
3.1 Örtliche Situation .....	4
3.1.1 Flächenschutzstatus .....	4
3.1.2 Boden .....	4
3.1.3 Potenzielle natürliche Vegetation (HPNV) .....	5
3.1.4 Natura 2000 .....	5
3.2 Bestandssituation und -beschreibung .....	6
3.2.1 Vermerk der Stadt Lampertheim, Besichtigungstermin 20.08.2014 .....	6
3.2.2 Bestandsaufnahme am 22. und 24.10.2014 .....	7
3.2.3 Forstliche Bewertung / Bezug zum forstlichen Kernflächenkonzept (Stellungnahme des FA Lampertheim vom 25.09.2014 ).....	8
3.3 Maßnahmen .....	8
3.4 Bewertung .....	9
3.4.1 Bewertungsschema (für Nutzungsverzicht in Abt. 41): .....	9
3.5 Bilanzierung .....	11
<b>4. Potenzielle Stilllegungsfläche: Pappelaltholz mit Erlenbruch in Abt. 122.....</b>	<b>12</b>
4.1 Örtliche Situation .....	12
4.1.1 Flächenschutzstatus .....	12
4.1.2 Boden .....	12
4.1.3 Potenzielle natürliche Vegetation (HPNV) .....	12
4.1.4 Faunistische Vorinformationen .....	13
4.1.5 Landschaftsplan der Stadt Lampertheim .....	14
4.2 Bestandssituation und -beschreibung .....	15
4.2.1 Vermerk der Stadt Lampertheim, Besichtigungstermin 20.08.2014 .....	15
4.2.2 Bestandsaufnahme am 21. und 22.10.2014 .....	15
4.2.3 Forstliche Bewertung / Bezug zum forstlichen Kernflächenkonzept (Stellungnahme des FA Lampertheim vom 25.09.2014 ).....	20
4.3 Maßnahmen und Abgrenzung der Stilllegungsfläche .....	21
4.4 Bewertung .....	21
4.4.1 Bewertungsschema (für Nutzungsverzicht in Abt. 122 A und B): .....	22
4.5 Bilanzierung .....	24

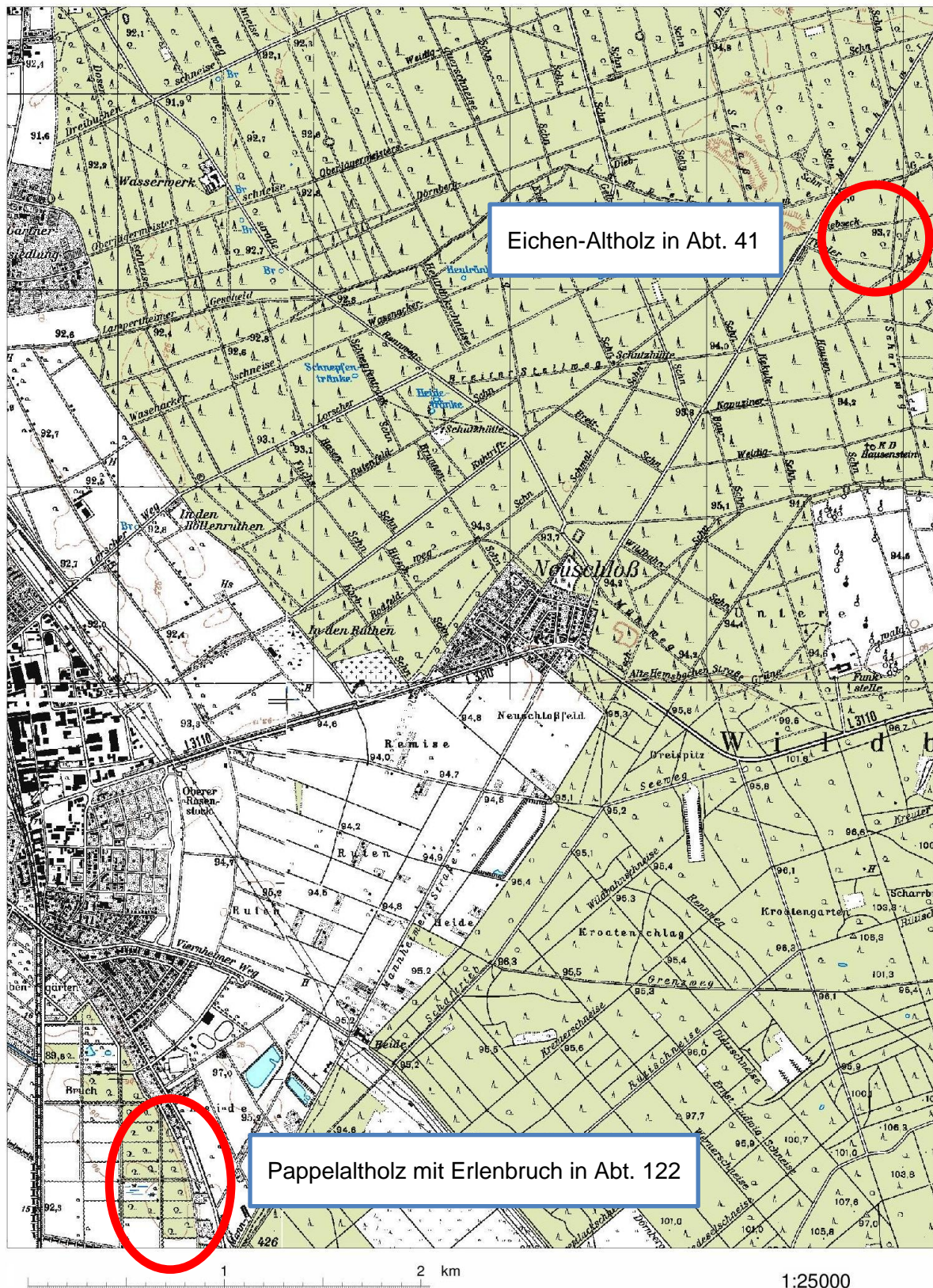
### Anhang:

Plan 1: Eichen-Altholz in Abt. 41

Plan 2: Pappelaltholz mit Erlenbruch in Abt. 122; - Luftbild und Bestand -

Plan 3: Pappelaltholz mit Erlenbruch in Abt. 122; - Lage der Waldabteilung und Flurstücke -

# 1. Lage



Copyright (c) Hessisches Landesvermessungsamt (2000)

Abb. 1: Lage der beiden potenziellen Stilllegungsflächen südlich und nordöstlich Lampertheim  
(Ausschnitt aus TK 6417)

## 2. Anlass

Die Stadt Lampertheim beabsichtigt, für die naturschutzrechtliche Kompensation im Rahmen ihrer Bauleitplanung Flächen im Lampertheimer Stadtwald heranzuziehen.

In verschiedenen Waldabteilungen wurden hierzu von Hessen Forst Flächen für eine Nutzungsaufgabe vorgeschlagen. Im Rahmen einer am 20.08.2014 durchgeführten Waldbegehung unter Teilnahme von Vertretern der Stadt Lampertheim, Hessen Forst und der UNB erfolgte eine Vorabstimmung über eine grundsätzliche Eignung dieser Flächen.

Von den besichtigten Flächen wurden die folgenden potenziellen Stilllegungsflächen als für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen geeignet befunden:

- Eichen-Altholz in Abt. 41 (rd. 2,5 ha)
- Altholzbestand (Hybridpappelbestand) mit Erlenbruchwald auf stark venässtem Sonderstandort in Abt. 122 (rd. 11,4 ha).

Die vorliegende Bearbeitung bewertet die Bestände nach erfolgter Geländeaufnahme am 20. und 24.10. 2014.

Die Ermittlung des potenziellen Biotopwertgewinns gem. KV erfolgt unter Berücksichtigung der "Hinweise für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Wald" (Arbeitshilfe des HMUELV vom 21.07.2009), insbesondere dem darin zitierten Bewertungsleitfaden „Zusatzbewertung Nutzungsverzicht in naturnahen Waldbeständen" (RP Darmstadt, Stand 24.11.2005)

## 3. Potenzielle Stilllegungsfläche: Eichen Altholz in Abt. 41

(vgl. Plan 1: Eichen Altholz in Abt. 41)

**Verortung:** Stadt Lampertheim, Gemarkung Lampertheim, Flur 74, Flstk. Nr. 1 tlw. Stadtwald Lampertheim, Waldabteilung. 41.

**Flächengröße:** Wirksame Teilfläche: 24.020 m<sup>2</sup> (Abgegrenzte Teilfläche: 25.150 m<sup>2</sup> abzügl. Wildäsungsfläche: 1.130 m<sup>2</sup>).

**Kompensationsmaßnahme:** Nutzungsverzicht in naturnahen Waldbeständen.

### 3.1 Örtliche Situation

#### 3.1.1 Flächenschutzstatus

Forstrechtlich (faktisch):

- Erholungswald
- Schutzwald hinsichtlich verschiedener Funktionen (verschiedene Klimaschutzwald

Naturschutzrechtlich (ausgewiesen):

- Landschaftsschutzgebiet: LSG Forehahi
- Natura 2000: VSG 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“

#### 3.1.2 Boden

Die Bodenkarte von Hessen (L6316 Worms, M 1:50.000) verzeichnet für den hier betroffenen Standort den Bodentyp 124: Braunerden aus 3 – 8 dm Flugsandfließerde (Hauptlage) über 3 bis >10 dm Flugsand über Terrassensand (Pleistozän). Gemäß Forsteinrichtung stockt der Bestand auf tiefgründigem Boden: Sand, schluffiger Sand über lehmigem Sand, Skelettanteil < 5%.

### 3.1.3 Potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die Standortkarte der Vegetation in Hessen (M 1:200.000) zeigt für das gesamte Waldgebiet nordöstlich Lampertheim als HPNV den „Flattergras-Buchenwald“ (Milio-Fagetum), eine mesotrophente Buchenwaldgesellschaft die eine Mittelstellung zwischen dem deutlich bodensauren, oft skelettreichen und krautschichtarmen Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) und dem reicheren, basiphytischeren Waldmeister-Buchenwald (Galio-Fagetum) einnimmt<sup>1</sup>. Faktisch ist das Waldgebiet jedoch weitgehend durch Kiefernbestände geprägt.

### 3.1.4 Natura 2000

Die geplante Stilllegungsfläche befindet sich im Vogelschutzgebiet 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“.

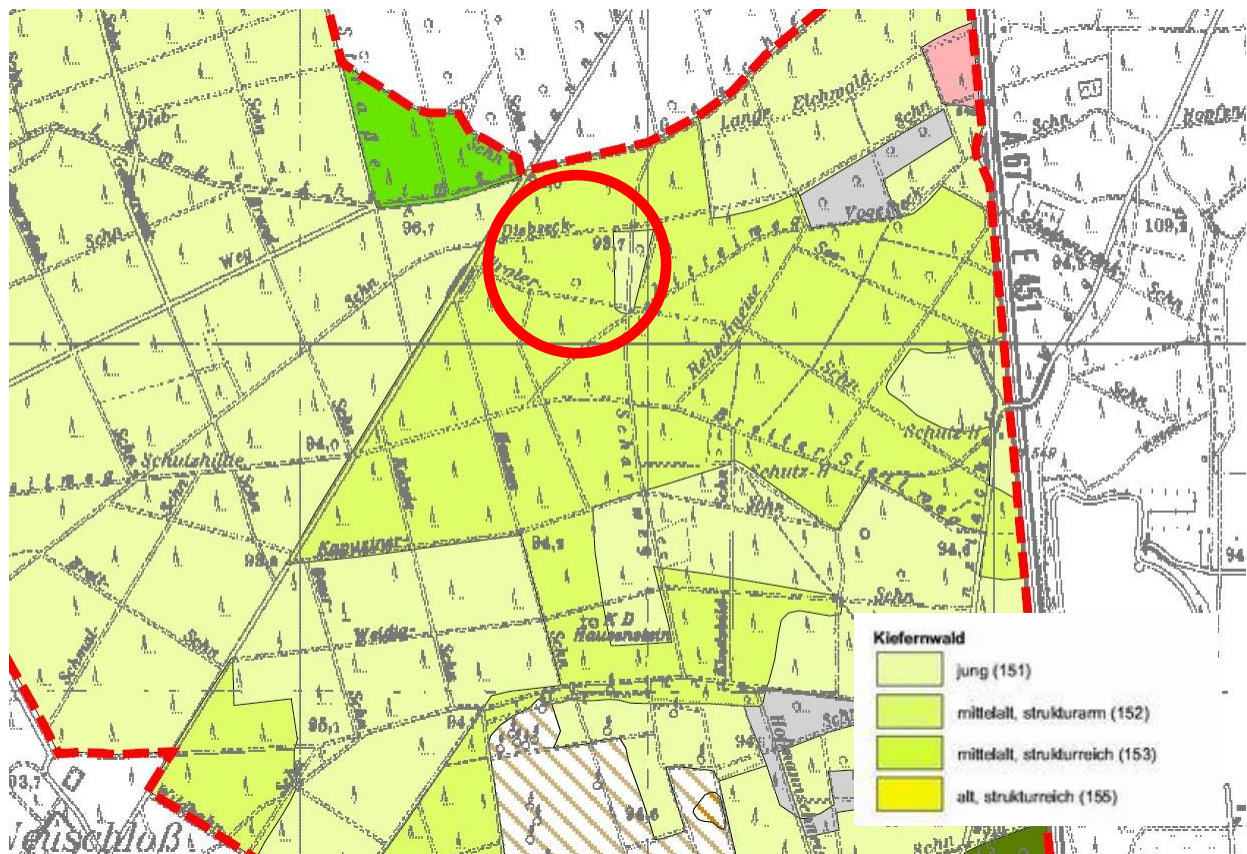


Abb. 2: Ausschnitt aus Karte 1 „Habitateinheiten“ zur Grunddatenerhebung (GDE) des VSG 6417-450.

Die Biotoptypen- und Lebensraumerfassung der GDE weist – vermutlich maßstabsbedingt – den vorliegend betroffenen Waldbestand in Abt.41 als mittelalten, strukturarmen Kiefernwald aus (Typ 152, vgl. Abb. 1), was den tatsächlichen Verhältnissen in diesem Bereich (struktureicher Laubmischwald mit Eichen-Altholz, s. Kap. 3.2) nicht entspricht.

Maßgebliche Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes bestehen in der Erhaltung

- lockerer, offener Sandkiefernwälder mit über das Gebiet verstreuten, ausreichend großen Lichtungen
- strukturreicher Eichen-Mischwälder mit hohem Anteil an Alteichen
- von Buchenwaldanteilen mit einem hohen Anteil von Altbuchen

<sup>1</sup> Pflanzensoziologisch ist der Assoziationsrang der Gesellschaft nicht unumstritten; je nach Autor wird das Milio-Fagetum auch als Milium effusum-Ausbildung der Luzula pilosa-Fagus sylvatica-Gesellschaft gefasst, die dem eher bodensauren Flügel zuzurechnen ist.

- über die ganze Fläche des Gebiets verteilt, insbesondere aber in den Waldrand-nahen Bereichen ausreichend großer Bestände an Altbäumen
- kleinerer, störungsarmer Gewässerhabitate

und den hieran angebotenen Vogelarten:

- die Waldarten Mittelspecht, Grauspecht, Schwarzspecht, Kleinspecht, Dohle, Hohltaube
- die Offenlandarten Neuntöter, Schwarzkehlchen, Brachpieper, Steinschmätzer
- die Bewohner von Halboffenland oder Übergangsbereichen zwischen Wald und Offenland Heidelerche, Ziegenmelker, Wendehals, Wiedehopf, Gartenrotschwanz und
- die Bewohner von Gewässern und an Gewässer gebundener Bereiche Haubentaucher, Zwergtaucher, Kormoran, Graureiher, Reiherente, Tafelente, Rohrweihe

Bezüglich der umzusetzenden Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der GDE eine Konkretisierung von Maßnahmen nach Sektoren. Für den hier betrachteten Bereich („Sektor 3: Waldsektor mit Defiziten“ in der GDE) sind vorgesehene prioritäre Maßnahmen:

- Erhöhung des Struktureichtums im Wald, d.h. stärkere vertikale und horizontale Gliederung und höherer Anteil unterschiedlicher Altersphasen
- Erhöhung des Anteils an Altbäumen, mindestens 1-2 Bäume, vor allem Buche, pro ha mit BHD über 50 cm
- Belassung des Totholzes, insbesondere stehenden Totholzes, im Wald.

Die jetzt vorgesehenen Stilllegungsmaßnahmen gehen über diese konkretisierende Erhaltungszielsetzung der Grunddatenerhebung („Bewirtschaftungsanpassung“) deutlich hinaus. Für die Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften mit Zerfallsstrukturen und den davon profitierenden Tierarten (Spechte, aber auch Fledermäuse u.a) sind diese Maßnahmen daher von besonderem Wert.

## 3.2 Bestandssituation und -beschreibung

### 3.2.1 Vermerk der Stadt Lampertheim, Besichtigungstermin 20.08.2014

Wesentlich für die Eignung als Kompensationsmaßnahme ist der vorhandene, etwa zweihundertjährige Stieleichenbestand auf 24% der Gesamtfläche von 3,8 ha. Damit ist dies der älteste Eichenbestand im Stadtwald Lampertheim. Das Datenblatt der Forsteinrichtung für den Stadtwald gibt als weiteren Hauptbestand etwa 120jährige Kiefern (53%) und Buchen (21%) an. Außerdem gibt es hier einzelne Douglasien und Fichten sowie Traubenkirschenaufwuchs auf 24% der Gesamtfläche von 3,8 ha. Damit ist dies der älteste Eichenbestand im Stadtwald Lampertheim. Das Datenblatt der Forsteinrichtung für den Stadtwald gibt als weiteren Hauptbestand etwa 120jährige Kiefern (53%) und Buchen (21%) an. Außerdem gibt es hier einzelne Douglasien und Fichten sowie Traubenkirschenaufwuchs.

In einer abgestorbenen, stehenden Eiche nahe des Forstweges Diebseck-Schneise befindet sich zudem das Quartier einer Bartfledermaus-Kolonie, die im Juni 2014 über ein besonderes Exemplar entdeckt wurde. Die Stadtwaldfläche kann im Rahmen des sogen. Kernflächenkonzeptes von Hessen Forst für den Staatswald ein Vernetzungselement bilden. In den Kernflächen wird bereits dauerhaft auf eine Fortsetzung der forstlichen Nutzung verzichtet.

Innerhalb der Abteilung befindet sich der Hochsitz des Jagdpächters mit einer Kirsungs- bzw. Wildäsungsfläche.

Die Abteilung ist im Norden und Süden durch Forstwege, im Osten durch den in der Altersstufe deutlich unterschiedlichen Baumbestand (Stangenholzstadium) abzugrenzen. Im westlichen Bereich wurde der Bestand durch das Unwetter vom 10. August 2014 stark in Mitleidenschaft gezogen. Windwurfbedingt entspricht der Baumbestand hier nicht mehr dem ursprünglichen

Zustand. Der ursprünglich größer geplante Stilllegungsbereich in Abt. 41 wurde deshalb durch Hessen Forst neu abgegrenzt. (Gesamtfläche 25.150 m<sup>2</sup>, davon Wildäsungsfläche 1.130 m<sup>2</sup>).

### 3.2.2 Bestandsaufnahme am 22. und 24.10.2014

Im neu abgegrenzten Stilllegungsbereich stellt sich der Wald als heterogener Laubmischwaldbestand mit relativ geringen Anteilen Nadelholz in einem umliegend vor allem durch Kiefern geprägten Wald dar. Die Auswirkungen des Sturms vom 10. August sind auch in der neu abgegrenzten Fläche deutlich erkennbar: im Nordwesten aber auch im sonstigen Bestand liegen einige Alteichen, Altbuchen und –kiefern; der Charakter insgesamt ist aber schon der eines stehenden Bestandes.



Abb. 3: Alteichen und „stehendes Totholz“ in der potenziellen Stilllegungsfläche.

Die Baumschicht deckt zwischen 50 und 70 % der Fläche. Maßgeblichen Anteil hieran hat die Buche, neben einigen älteren Exemplaren ist hier ein mittelalter Bestand anzutreffen. Auffällig sind hierin die etwa 200jährigen Alteichen mit Dicken zwischen 50 und 70 cm, die etwa zur Hälfte als noch belaubtes aber meist tendenziell abgängiges Altholz, zum anderen als stehendes Totholz den Bestand prägen (vgl. Abb. 2). Grob überschlagen dürften sich etwa 40 - 50 solche Eichen in der Stilllegungsfläche befinden. Daneben durchmischen auch einige ältere und auch jüngere Fichten und Kiefern den Bestand; ihr Anteil ist aber deutlich geringer als in den durch die Neuabgrenzung nun außerhalb liegenden Flächen; insbesondere im Süden ist die Kiefer deutlich dominanter.

Die Strauchschicht deckt zwischen 10 und 50 % der Fläche. Dominant ist hier in besonderem Maße ebenfalls die Buche (bis zu 90 %), daneben ist vor allem die Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) vertreten, ferner auch Fichte, Kiefer und Douglasie in insgesamt eher geringen Anteilen. Der Neophyt *Prunus serotina* scheint örtlich stark im Vormarsch zu sein und dringt teilweise auch bereits in die Baumschicht vor.

Die Krautschicht deckt in den nicht zu lichten Bereichen (Wildäsungsfläche ist deutlich grasreicher) etwa 10 % der Fläche. Neben Keimlingen und Jungwuchs von Buche, Kiefer und Später Traubenkirsche sind einige wenige acidophile Arten charakteristisch, In erster Linie das Gras Avenella (Deschampsia) flexuosa (Drahtschmiele) sowie das Moos Polytrichum formosum, daneben auch Carex pilulifera (Pillensegge) sowie Luzula cf. pilosa<sup>2</sup> (Behaarte Hainsimse). Vereinzelt (an den Rändern) konnte auch das Waldflattergras (Miliium effusum) angetroffen werden; an den Rändern wie auch in der Wildäsungsfläche waren weitere Arten der Wälder und Waldränder zu finden wie Braychypodium sylvaticum, Poa nemoralis, Urtica dioica, Rubus fruticosus agg., Sarothamnus scoparius u.a.

Mit der angetroffenen Artenkombination in der Krautschicht ist der durch Buchen maßgeblich geprägte Waldbestand als acidophytische Ausbildung des Milio-Fagetums zu fassen und somit als der HPNV entsprechend einzuordnen. Mit sich fortsetzender Buchenwald-Entwicklung ist mittel- bis langfristig ein allmählicher Rückgang der Versauerung nicht unwahrscheinlich, so dass das Waldflattergras und aber auch andere basiphilere Arten die Krautschicht bereichern.

Der Bestand enthält einiges an stehendem und liegendem Totholz, die meisten Eichen weisen Höhlen, insbesondere Spechtlöcher, Windrisse, Astabbrüche und vereinzelt auch Stammbruch auf, wodurch hier neben Spechten (Mittelspecht) und Folgebrütern auch Fledermäusen maßgebliche (Teil-) Lebensräume zur Verfügung stehen (auf das hier im Juni 2014 im stehenden Eichen-Totholz entdeckte das Quartier einer Bartfledermaus-Kolonie wurde bereits oben hingewiesen)

### **3.2.3 Forstliche Bewertung / Bezug zum forstlichen Kernflächenkonzept (Stellungnahme des FA Lampertheim vom 25.09.2014 )**

Bei Abteilung 41 B handelt es sich um den ältesten Eichenbestand im Stadtwald Lampertheim (Alter: 203 Jahre). Er liegt im VSG „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ und stützt das Vorkommen der eichenrelevanten Vogelarten, die in den Erhaltungszielen des Gebiets erfasst sind, (insb. Mittelspecht und anderer Spechtarten) sowie Fledermausarten (insb. Bartfledermaus) nach FFH-Richtlinie. Gleichzeitig schließt er eine Lücke zwischen den Eichenbeständen aus dem Kernflächenkonzept des Forstamts Lampertheim in den benachbarten Staatswaldbereichen Bürstadt Lorsch und Wildbahn (Abteilungen 607, 149 und 515/516). Somit entstehen „Kernflächen“ eines Biotopverbundes. Der Landschaftsplan der Stadt Lampertheim unterstützt diese Flächenauswahl.

### **3.3 Maßnahmen**

Es ist auf die forstliche Nutzung des gesamten abgegrenzten Altholzbereichs der Abteilung 41 zu verzichten. Vorrangiges Ziel ist die Erhaltung des vorhandenen Eichen-Altbestandes sowie des stehenden und liegenden Totholzes (Habitatbäume) und eine naturgemäße Entwicklung des Buchenbestandes.

Pflegemaßnahmen sind auf das Eindämmen invasiver Neophyten (hier der Späten Traubenkirsche) und der erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen zu beschränken. Zum Eindämmen der Späten Traubenkirsche ist eine sukzessive Entfernung in einem zweijährigen Turnus durchzuführen.

---

<sup>2</sup> Jahreszeitlich bedingt kann ein Verwechslung mit der Weißlichen Hainsimse (Luzula luzuloides) nicht ganz ausgeschlossen werden



### 3.4 Bewertung

Die Bewertung erfolgt gemäß dem Bewertungsleitfaden „Zusatzbewertung Nutzungsverzicht in naturnahen Waldbeständen“ des Regierungspräsidiums Darmstadt. Hierin ist ausgeführt:

„Ein Nutzungsverzicht ist in naturschutzfachlich bereits sehr hochwertigen Waldbeständen zur Förderung des Arten- oder Biotopschutzes als Kompensationsmaßnahme anerkennungsfähig. Bewertet wird die sich aus dem derzeitigen Zustand des Waldbestandes ergebende Aufwertung durch den Verzicht auf eine ansonsten zulässige und sich aufdrängende Nutzung des Waldbestands.

Für die Zwecke der Zusatzbewertung allein ist keine Vorher-nachher-Betrachtung erforderlich.

Die Beurteilung orientiert sich an der Existenz und Wertigkeit der einzelnen Bewertungskriterien, welche die naturschutzfachlich relevantesten Einzelaspekte abdecken. Erheblich anthropogen geschädigte Waldbestände können nicht bewertet werden.

#### I. Basisbewertung

1. Je Bewertungskriterium soll i. d. R. maximal 1 Wertpunkt (WP) pro m<sup>2</sup> vergeben werden.
2. Bei herausragender Wertigkeit eines mit \* versehenen Kriteriums können maximal 1,5 WP/m<sup>2</sup> vergeben werden.
3. Die Obergrenze (Summe) der Basisbewertung beträgt 10 WP/m<sup>2</sup>.

#### II. Korrekturzuschlag innerhalb von Naturschutzgebieten, Nationalparks oder „NATURA 2000“-Gebieten gemäß Anlage 2 Nr. 2.3 der KV

1. Hat ein Nutzungsverzicht günstige Wirkungen auf ein Naturschutzgebiet, einen Nationalpark oder auf ein „NATURA 2000“-Gebiet, die über die zur Erhaltung oder Herbeiführung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes hinausgehen, so kann maximal der gemäß Ziffer I. für ein Kriterium vergebene Punktwert/m<sup>2</sup> zusätzlich vergeben werden.
2. Eine zusätzliche Bewertung kann nur erfolgen, wenn ein Kriterium eine erhebliche günstige Wirkung für das Erhaltungsziel entfaltet. Die Bewertung ist daher schutzgebietsbezogen und separat von der Basisbewertung für jedes Kriterium getrennt herzuleiten und detailliert zu begründen.

#### III. Allgemeine Vorgaben

1. Die Gesamtbergrenze (Basisbewertung plus Korrekturzuschlag) beträgt 20 WP/m<sup>2</sup>.
2. Die kleinste Wertpunkte-Einheit beträgt 0,5 WP/m<sup>2</sup>.
3. Einem Antrag auf Nutzungsverzicht ist die Bestandsbeschreibung aus dem Forsteinrichtungs- bzw. Betriebswerk in Kopie beizufügen. Der Leitfaden ist als Aufnahmebogen zu verwenden. Soweit für die Bewertung erforderlich, ist er durch Anlagen zu ergänzen.
4. Das Bewertungsschema kann in der vorliegenden Form nur in Altbeständen angewandt werden.“

Für den vorgesehenen Nutzungsverzicht in Abt. 41 kommt es somit zu folgender Bewertung:

#### **3.4.1 Bewertungsschema (für Nutzungsverzicht in Abt. 41):**

##### **Totholzbewohner \***

Wertigkeit durch ausreichend vorhandenes starkes Totholz (stehend und liegend)

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):

**1,5 WP**

##### Begründung der Bewertung:

Im Stilllegungsbereich befinden sich sowohl liegendes als auch stehendes Totholz in erheblichem Umfang. In einer abgestorbenen, stehenden Eiche nahe des Forstweges Diebseck-Schneise befindet

sich das Quartier einer Bartfledermaus-Kolonie. Der besonders hohe Wert dieser Totholzbereiche wird hierdurch unterstrichen. (Führt zur maximaler Bewertung).

---

### **Altholzbewohner\***

Wertigkeit der Lebensraumfunktion für Altholzbewohner, maßgeblich bestimmt durch den Altholzanteil, die Bestandesstruktur (Beispiel Schwarzspecht: Existenz freier Anflugbereiche und vorhandene Biotopvernetzungen (Beispiel Wasserfledermaus: Existenz von erreichbaren und als Jagdrevier geeigneten Wasserflächen)

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):

**1,5 WP**

#### Begründung der Bewertung:

Die Fläche bietet stark dimensioniertes Altholz in einem relativ lichten Bestand. Es stehen freie Anflugbereiche aber auch ausreichend Unterschlupfmöglichkeiten zur Verfügung. So befinden sich in den totholzreichen Alteichen eine große Anzahl von Spechthöhlen, Holzspalten und Großhöhlen in der Stilllegungsfläche. Mit Stammdurchmessern bis zu 70 cm und rd. 200 Jahre alten Eichen ist der Bestand ökologisch besonders wertvoll. (Führt zur maximaler Bewertung).

Zusatzbewertung/Korrekturzuschlag wegen Lage in Natura 2000-Gebiet (VSG 6417-450) (WP/m<sup>2</sup>):

**1,0 WP**

#### Begründung der Bewertung:

Die jetzt vorgesehenen Stilllegungsmaßnahmen gehen über die konkretisierende Maßnahme zur Erreichung der Erhaltungszielsetzung der GDE für diesen Bereich des VSG („Bewirtschaftungsanpassung“) deutlich hinaus. Für die Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften mit Zerfallsstrukturen und die davon profitierenden Zielarten den VSG (Spechte, aber auch Fledermäuse u.a) sind diese Maßnahmen daher von besonderem Wert.

---

### **Wesentlicher Bestandteil eines Biotopverbundes**

räumliche Nähe zu größeren naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):

**1,0 WP**

#### Begründung der Bewertung:

Der Alteichenbestand schließt eine Lücke zwischen den Eichenbeständen aus dem Kernflächenkonzept des Forstamts Lampertheim in den benachbarten Staatswaldbereichen Bürstadt Lorsch und Wildbahn (Abteilungen 607, 149 und 515/516). Somit entstehen hier „Kernflächen“ eines Biotopverbundes.

---

### **Natürliche Baumartenzusammensetzung**

Orientierung an HPNV

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):

**0,5 WP**

#### Begründung der Bewertung:

Buche und Eiche sowie (eingeschränkt) die Kiefer lassen sich als HPNV-konform ansehen. Die Vorkommen von Douglasie, Fichte und vor allem der Späten Traubenkirsche führen zur Abwertung.

---

**Natürliche Begleitflora**

Orientierung an HPNV

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):**1,0 WP**Begründung der Bewertung:

Die Krautschicht entspricht der HPNV (Milio-Fagetum, acidophytische Ausbildung mit Avenella flexuosa, Carex pilulifera und Luzula pilosa und vereinzelt auch Milium effusum.

**Existenz verschiedener Waldentwicklungsphasen**

z.B. Zerfallsphase und Verjüngungsphase

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):**1,0 WP**Begründung der Bewertung:

Der Bestand enthält Altholz-, Zerfalls- und Verjüngungsphase.

**Langjährige unbeeinflusste Entwicklung**

Zeithorizont mindestens 10 Jahre

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):**1,0 WP**Begründung der Bewertung:

In den vergangenen 10 Jahren erfolgte in diesem Kernbereich keine Holznutzung.

**Potential ungestörter Entwicklung**

vollständig erfüllt, wenn sich HPNV ohne Forstschutzmaßnahmen /waldbauliche Maßnahmen einstellt

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):**0,5 WP**Begründung der Bewertung:

Naturverjüngung der Buche ist vorhanden, die Entwicklung der HPNV stellt sich weitgehend von selbst ein. Konkurrenz entsteht allerdings durch den invasiven Neophyt Prunus serrotina (Späte Traubenkirsche) der durch Pflegemaßnahmen zurückgedrängt wird. Im Bereich des nördlich verlaufenden Forstweges kann es bei Windbruch o.ä. zu forstlichen Räumungsaktivitäten kommen. Vorbeugende Sicherungsmaßnahmen werden nicht durchgeführt.

**Natürlicher Sonderstandort**

z.B. Überschwemmungsbereich eines Flusses

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):**0**

Begründung der Bewertung:

---

**Summe: 9,0 WP****3.5 Bilanzierung**

Mit der beschriebenen Maßnahme ist entsprechend der altholzgeprägten, stillzulegenden Fläche ein rechnerischer

**Biotopwertgewinn i.H. von 24.020 m<sup>2</sup> \* 9 WP/m<sup>2</sup> = insgesamt 216.180 WP**

zu erzielen.

## 4. Potenzielle Stilllegungsfläche: Pappelaltholz mit Erlenbruch in Abt. 122

(vgl. Plan 2 und 3: Pappelaltholz mit Erlenbruch in Abt. 122)

**Verortung:** Stadt Lampertheim, Gemarkung Lampertheim, Flur 17, Flstk. Nr. 160 tlw., 161-166, 176, 218, 219 tlw., 241 – 246, 247 tlw.

Stadtwald Lampertheim, Waldabteilung. 122 A und B.

**Flächengröße:** Wirksame / abgegrenzte Stilllegungsfläche: 107.336 m<sup>2</sup>.

**Kompensationsmaßnahme:** Nutzungsverzicht in naturnahen Waldbeständen

### 4.1 Örtliche Situation

#### 4.1.1 Flächenschutzstatus

Forstrechtlich (faktisch):

- Erholungswald
- Schutzwald hinsichtlich verschiedener Funktionen (Wasser, Landschaft, Klima u.a.)

Naturschutzrechtlich:

- Ges. geschützt nach § 30 BNatSchG („Bruch-, Sumpf- und Auenwälder...“)
- Angrenzend (Fl.4, Nr. 175): wertvolles Biotop nach HB: Nr. TK6416/B0038 „Kleines Stillgewässer im „Bruch“ S Lampertheim“ (350 m<sup>2</sup>)“. u.a.
- 200 m östlich: VSG 6417-450

#### 4.1.2 Boden

Die Bodenkarte von Hessen (L6316 Worms, M 1:50.000) verzeichnet für den hier betroffenen Standort den Bodentyp 19: Niedermoore mit Auengleyen und Naßgleyen, örtl. aus 2 bis > 10 dm Auenschluff, -lehm und/oder -ton, über/aus 3 bis >20 dm Torf, meist über 2 bis > 10 dm Stillwasserschluff und/oder -ton, über Flusssand (Holozän). Ganz im Süden ist für den wegparallelen Streifen ein Boden aus anthropogen umgelagerten natürlichen Substraten dargestellt: Regosol aus (...) Kippmaterial (subrezent) aus Flugsand oder Terrassensand (...), örtlich Torf.

Gemäß Forsteinrichtung stockt der Bestand auf mittelgründigen bis sehr tiefgründigen Boden: Hochflutlehm (carbonathaltig) bzw. Sand, Ton über tonigem Ton, Skelettanteil unter 5 %.

#### 4.1.3 Potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die Standortkarte der Vegetation in Hessen (M 1:200.000) weist für den gesamten durch Niedermoorböden geprägten Bereich südlich Lampertheim landwirtschaftliche Fläche mit einer „mittleren Ackereignung“ aus. Im Bereich des in der Standortkarte dargestellten „Bachgrabens“ (entspricht dem heute stark vernässten Bereich im Osten der Abt 122 - vgl. Plan 2: Pappelaltholz mit Erlenbruch in Abt. 122) ist als HPNV jedoch ein „Erlenbruch- / Erlensumpfwald“ anzunehmen, der im Textteil als „auf Nassgley, Anmoorgley- und Niedermoorböden stockender Schwarzerlenbruchwald“ beschrieben wird.

#### 4.1.4 Faunistische Vorinformationen

##### Fledermäuse

Im Rahmen einer Fledermauserfassung im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung einer Windenergieanlage auf der Deponie "Lampertheimer Wald" aus dem Jahr 2012 wurden für den Lampertheimer Wald Erfassungsdaten der Jahre ab 2004 zusammengestellt.

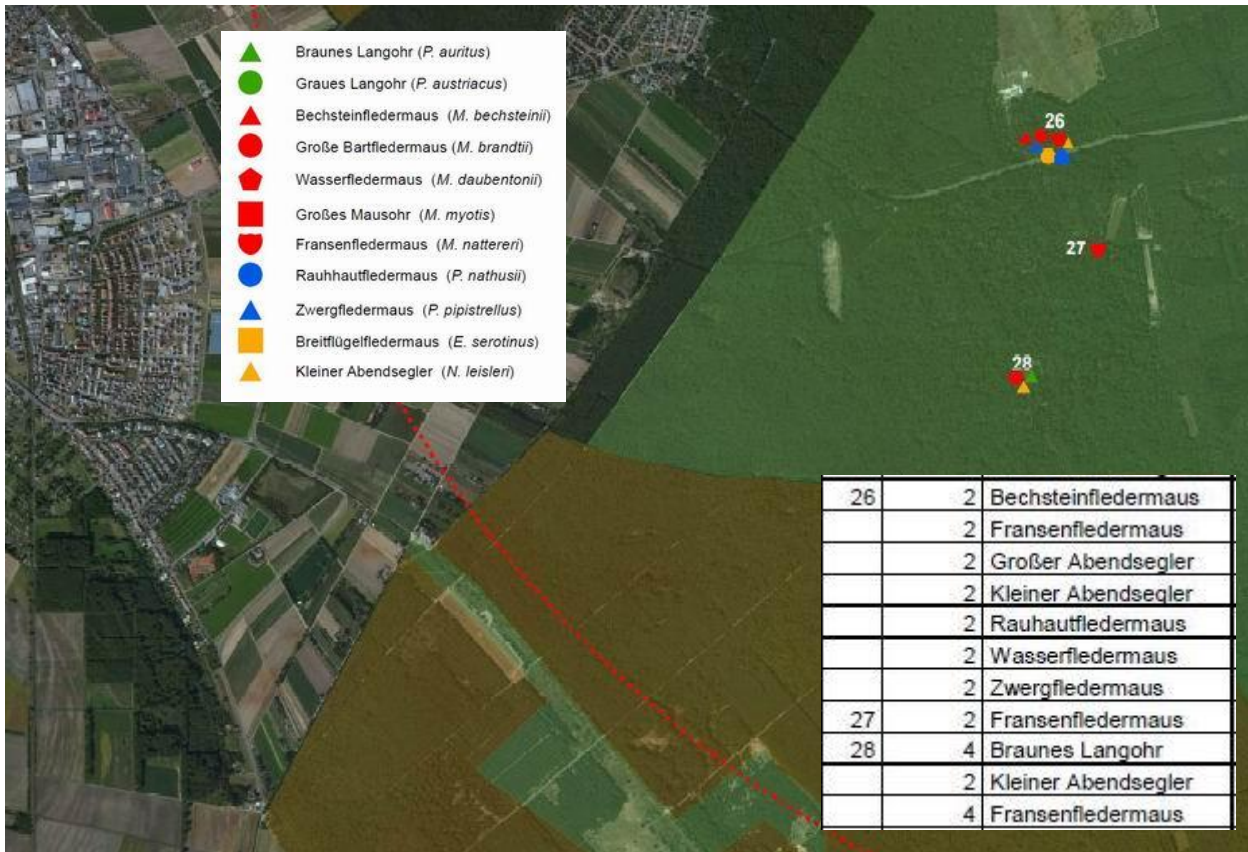


Abb. 4: Dokumentierte Fledermausnachweise im Lampertheimer Wald unweit der pot. Stilllegungsfläche (Kartenausschnitt aus dem Gutachten „Errichtung einer Windenergieanlage auf der Deponie "Lampertheimer Wald" - Erfassung von Fledermäusen.“ Büro Spang.Fischer.Natschka GmbH, 2012)

Neben den allgemein häufigen Arten Abendsegler und Zwergfledermaus wurden im Wald 3 bis 4 km nordöstlich des Untersuchungsgebietes Bechsteinfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus und Braunes Langohr nachgewiesen. Für die beiden letztgenannten sind dort auch Wochenstuben dokumentiert.

Nach Auskunft des lokalen Fledermaus-Experten Dirk Bernd (Nabu Bergstraße) ist von Vernetzungsbeziehungen in die geplante Stilllegungsfläche auszugehen. Aufgrund der Größe des Gebietes und der vorhandenen Strukturen (vielfältige Höhlen und Spalten im Alt- und Totholz) sind hier bis zu 10 Fledermausarten zu erwarten, darunter neben den oben genannten auch die im Lampertheimer Wald bereits mehrfach nachgewiesene Große Bartfledermaus sowie die Breitflügel-Fledermaus.

##### Vögel

Das EU-Vogelschutzgebiet 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ beginnt knapp 200 m östlich der pot. Stilllegungsflächen. Von Vernetzungsbeziehungen mit diesem Gebiet ist auszugehen.

Für die Dokumentation der Vogelarten des VSG wurde im Rahmen der Grunddatenerhebung nicht das gesamte Gebiet kartiert sondern Probeflächen definiert. Die Probeflächen „PF Heide“ und „PF Wald Mitte“ liegen 1 bzw. 2 km östlich des geplanten Stilllegungsgebietes. Aus der Gilde der Waldarten sind in den dortigen Altholzbeständen (in erster Linie im PF Wald-Mitte) die VSG-Zielarten Mittelspecht, Grauspecht, Schwarzspecht, Kleinspecht, und Hohltaube sowie der

Pirol nachgewiesen. Das Vorkommen einiger dieser Arten in den Altholzbeständen des Untersuchungsgebietes ist zu erwarten.

### Amphibien

Im westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Flurstück Fl. 4, Nr 175 wurden im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung mehrere wertvolle Feuchtbiotope dokumentiert (zur Lage siehe Plan 3: „Pappelaltholz mit Erlenbruch; - Lage der Waldabteilung und Flurstücke - ):

- HB: 6416/B0038 Kleines Stillgewässer im „Bruch“ S Lampertheim
- HB: 6416/B0039 Feuchtbrache im „Bruch“ S Lampertheim
- HB: 6416/B0040 Schilfröhricht 2 im „Bruch“ S Lampertheim

Das Stillgewässer (B0038) wird im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung als „Amphibienbiotop“ benannt. Vor Ort weisen Schilder die Fläche mit Feuchtbrache, Röhrichtflächen und Stillgewässer als „Amphibienschutzgebiet“ aus



Abb. 5: „Amphibienschutzgebiet“ auf Flurstück Nr. 175, unmittelbar westlich der pot. Stilllegungsfläche)

Die im Laufe der letzten Jahre u.a. durch Stau der Entwässerungsgräben zunehmend vernässten Waldflächen des untersuchten Erlenbruchs dienen den Amphibien dieses ‚Schutzgebietes‘ als großflächiger und strukturreicher Austausch- und Rückzugsraum.

#### **4.1.5 Landschaftsplan der Stadt Lampertheim**

Im Rahmen des Leitbildes werden „Leitideen für die Sicherung und Entwicklung der torfigen Standorte“ entwickelt. Für den Untersuchungsraum wird formuliert: „Südlich von Lampertheim im "Bruch" Sicherung und Entwicklung der Vegetation als Bruchwald, Weidengebüsche, Röhrichte und Nasswiesen mit extensiver Bewirtschaftung. Weiterhin Ergänzung und Erweiterung der Waldbestände auf derzeit ackerbaulich genutzten Flächen und Entwicklung von Teilbereichen der bestehenden Waldbestände in nicht mehr bewirtschaftete Bruchwälder (Naturwaldparzellen mit natürlicher Dynamik und "kleinflächigem Mosaikzyklus"). Anstatt der entwässernden Gräben innerhalb der Wäldchen zur Wiedervernässung sowie zur Sicherung der feuchten und nassen Standorte“.

Diesem Leitbild entspricht die vorgesehene Stilllegung in hohem Maße.

## 4.2 Bestandssituation und -beschreibung

### 4.2.1 Vermerk der Stadt Lampertheim, Besichtigungstermin 20.08.2014

Die ursprünglich zu 100 % mit Hybridpappeln aufgeforsteten Flächen sind heute weitgehend mit Schwarzerlen und bereichsweise mit geringen Anteilen von Eschen und Weiden bewachsen. 1993 wurde hier ein durch Abgrabung entstandenes Stillgewässer von ca. 350 m<sup>2</sup> Größe kartiert. Bereichsweise sind die Abteilungen aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht begehbar. Gemäß Forsteinrichtung wird die Fläche für Kompensationsmaßnahmen (Nutzungseinstellung, Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften) empfohlen.

### 4.2.2 Bestandsaufnahme am 21. und 22.10.2014

Der hier untersuchte Bereich der Waldabteilung 122 A und B (und noch einige der nordwestlich angrenzenden (Wald-) Flächen) ist maßgeblich durch das hoch anstehende Grundwasser und die entsprechenden Niedermoorböden geprägt. Die das Gebiet durchziehenden ursprünglichen Entwässerungsgräben wurden abgesperrt und bilden heute überwiegend dauerhaft wassergefüllte „Gelände-Rinnen“ ohne Wasserbewegung. Mehrere dm hoch steht das Wasser (aktuell, aber wohl auch über längere Zeiträume) auch auf einer 30 bis über 50 m breiten Fläche entlang der Ostgrenze im Gebiet. In manchen Kartenwerken ist hier der „Bachgraben“ verzeichnet, der sich jedoch in der großen Wasserfläche vor Ort kaum mehr abgrenzen lässt. Andere Bereiche der Abteilung sind nicht in diesem Maße langfristig überschwemmt aber dennoch ausgeprägt feucht bis nass. Die Vernässung des gesamten Gebietes hat in den letzten Jahren augenscheinlich zugenommen; es bestehen somit flächendeckend Voraussetzungen für Erlenbruchstandorte (vgl. in Plan 2: Luftbild mit Bestandsgrenzen und Wasserflächen)



Abb. 6: Blick von Westen auf die von den Hybridpappeln geprägte Bestandskulisse.

Das Bild des Waldes wird weithin geprägt durch die bis zu 35 m hohen und bis zu 100 cm dicken Hybridpappeln (*Populus x canadensis*) die altersbedingt zunehmend abgängig, oft aber auch noch recht vital sind. Durch Ast- und Kronenbruch sowie durch komplett umgefallene Bäume ist in großem Umfang stehendes und liegendes Totholz vorhanden. Im Unterstand, vom teilweise gedrängten Stangenholzstadium bis in die erste Baumschicht, teilweise auch schon

bis zu 25 m hoch, prägen Erlen den Bestand. Ganz im Osten (Wasserflächen im Bereich des Bachgrabens) wird der Bestand wesentlich lückiger; hier sind auch Baum- und Strauchweiden (*Salix alba*, *Salix cinerea* u.a.) prägend. Sämtliche Hybridpappeln und auch ein großer Teil der Erlen stammen aus Pflanzungen, Erlen-Naturverjüngung ist jedoch in nennenswertem Umfang vorhanden.

Der ca. 11 ha große Bestand ist somit keine homogene Fläche; sondern stellt sich bezüglich Bodennässe und Bestandsstrukturen vielfältig dar. Die Bestandsaufnahme (s.u.) differenziert in erster Linie habituell unter Berücksichtigung von Überflutungssituation, Artendominanzen, Struktur und Krautschicht.

### **Der Bestand im Einzelnen** (Fl.-Nr. entspricht Plan 2, Maße der Gehölze sind geschätzt)

#### Fl. 1(a bis c): Erlenbruch mit in der Baumschicht dominierender Erle

Gut abgrenzbar wachsen im Norden, der Mitte und im Süden des Gebietes relativ „homogene“ Bestände aus Schwarzerle die überwiegend aus Pflanzungen stammen. In diesen Beständen kommt die Hybridpappel als Altholz im Oberstand nur vereinzelt vor. Stehendes und liegendes Totholz ist vorhanden. Alter, Wassersituation und Krautschicht stellt sich unterschiedlich dar:

Die Erlen in Fl. 1a stehen äußerst nass und erreichen Höhen zwischen 15 und 20 (25) m, sowie Durchmesser zwischen 15 und 30 (40) cm. Die in der Wasserfläche erkennbare Krautschicht besteht aus Seggen (v.a. *Carex acutiformis*) und Schilf (*Phragmites communis*), die einzeln und truppweise auftreten oder auch größere Flächen bedecken. (vgl. Abb. 4).



Abb. 7: Blick von Osten in den homogenen Erlenbruch-Bestand Fl. 1a im Osten der Gebietsmitte. Auf dem deutlich ü.F. anstehenden Grundwasser haben sich Wasserlinsen-Decken gebildet. Auffällig sind die umfangreichen Großseggenbestände (v.a. *Carex acutiformis*, auch *Carex gracilis*, hier mit nur etwas Schilf), vereinzelt auch mit Schwertlilie (*Iris pseudacorus*).



Der Erlenbestand in Fl. 1b erreicht ähnliche Höhen wie Fl. 1a, steht aber überwiegend nicht so nass. In der Krautschicht sind somit neben den meist nicht so häufigen Hygrophyten (am häufigsten Schilf, ferner auch Binsen und Großseggen – der eutrophen Situation entsprechend – Arten wie *Urtica dioica*, *Rubus fruticosus*, oder auch *Glechoma hederacea* häufig anzutreffen. Bemerkenswert ist das vereinzelte Auftreten von *Ribes nigrum*, (Schwarze Johannisbeere), Assoziations-Charakterart des *Carici elongatae*-Alnetum, der für den Raum typischen Erlenbruch-Gesellschaft.

Der Bestand in Fl. 1c im Süden des Gebietes (vgl. Abb. 5) befindet sich noch im Stangenholz-Stadium (Dm 5 – 15 cm, H. 10 -15 m), ist deutlich gedrängter und steht in Teilen auch trockener.



Abb. 8: Blick von Südwesten auf das relativ dicht gedrängte Erlen-Stangenholz Fl. 1c im Süden. Davor zwei abgebrochene Pappel-Altbäume

#### Fl. 2: Erlenbruch mit viel Hybridpappel-Altholz im Oberstand

Die strukturreichsten Bestände finden sich in den Bereichen der Fl. 2. Insbesondere für Vögel und Fledermäuse besteht hier ein sehr großes Angebot an Altholz und Totholz (stehend und liegend). Die natürliche Erlenbruchwald-Entwicklung ist hier am weitesten vorangeschritten. Wassergeprägte und weniger nasse Bereiche wechseln sich teilweise kleinräumig ab. In der Baumschicht finden sich neben stehendem Pappelaltholz Erlen verschiedenen Alters, eingestreut sind Eschen, vereinzelt auch Weidenarten (*Salix alba*, *S. fragilis*). In der (vorhandenen aber geringmächtigen) Strauchschicht sind mit *Prunus padus* (Einheimische Traubenkirsche), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Salix cinerea* (Grauweide) u.a. gesellschafts- und standorttypische Arten vertreten. Als Charakterart des *Carici elongatae*-Alnetum tritt hier *Ribes nigrum*, (Schwarze Johannisbeere) auf. Vorherrschende Seggenart in den nassen Bereichen ist *Carex acutiformis*, nur vereinzelt wurde die namengebende Charakterart *Carex elongata* (Walzensegge) angetroffen.



Abb. 9: Blicke in den ganz im Westen gelegenen Erlenbruch-Bestand (Fl. 2) von Osten aus der Gebietsmitte heraus: Bereiche mit deutlich ü.F. anstehendem Grundwasser wechseln sich mit weniger feuchten ab; das liegende Totholz der mächtigen Hybridpappeln ist häufig bildprägend, prägnant auch der Schrägstand eines noch lebenden Pappel-Altbaums (Bild unten). In der Naturverjüngung der Erle treten mit *Ribes nigrum* (oben rechts) und *Prunus padus* (oben links) Charakterarten des Alnion und des Alno-Ulmion auf; was die Nähe und das Entwicklungspotenzial der Bestände zur HPNV unterstreicht.

### Fl. 3: Lückiger, sehr nasser Bruchwald aus Erle und Weidenarten

Ganz im Osten (Wasserflächen entlang des Bachgrabens) ist der Baumbestand teilweise sehr lückig; Röhricht- und Großseggenarten (*Phragmites communis*, *Carex acutiformis*, *Carex acuta*) treten örtlich stark hervor und bilden in größeren Lichtlücken eigene kleine Bestände.



Abb. 10: Blick von Südosten in den lückigen, sehr nassen Bruchwald aus Erle und Weidenarten im Bereich des „Bachgrabens“.

In diesem Bereich haben - neben den Erlen - Strauch- und Baumweiden (*Salix cinerea*, *Salix alba*, *S. fragilis* / *S. x rubens*) oft wesentlichen Anteil an der Baumschicht. An den Rändern im Übergang zum östlich parallel verlaufenden, erhöht gelegenen Weg zeigen die Bestände einen zuweilen etwas auenwaldartigen Charakter (Schleiergesellschaften mit *Calystegia sepium*, verwildertem Wein (*Vitis vinifera* ssp.), *Solanum dulcamara*; vereinzelt auch mit *Ulmus spec.* (strauchförmig). Auch treten hier vereinzelt einige Neophyten auf, die im sonstigen Bruchwald eher fehlen (*Parthenocissus quinquefolia*, *Reynoutria japonica*) Diese floristischen Elemente und der hohe Baumweidenanteil in diesem Bereich (v.a. *Salix alba*) sind möglicherweise tatsächlich Auenwaldrelikte („Bachgraben“).

### Fl. 4: Röhricht mit Gehölzsukzession

Fortsetzung der Fl. 3 nach Norden. In einem Abschnitt des „überfluteten Bachgrabens“ ist hier ein größeres Schilfröhricht ausgeprägt in dem Gehölze (v.a. Weidenarten) aufkommen. Langfristig wird sich auch hier Bruchwald entwickeln.

### Fl. 5: mehrjährige Ruderalbrache auf frischem Standort mit Gehölzsukzession

Waldfreie Fläche ganz im Süden: Bestand aus Brennnesseln mit *Solidago canadensis* (Neophyt); aufkommende Gehölze: *Sambucus nigra* (Holunder), *Prunus serotina* (Späte Traubenkirsche, Neophyt), Kiefern, (*Pinus sylvestris*). Nur sporadisch ist eine Feuchteprägung erkennbar (Kleiner Schilfbestand im Nordosten).

Insgesamt ist dieser Bestand nicht dem Bruchwaldkomplex zuzurechnen und in der vorgesehenen Stilllegungsfläche nicht enthalten.

### Zusammenfassung:

Der untersuchte ca. 11 ha große Erlenbruchwaldkomplex in Abteilung 122 A und B umfasst sehr nasse, feuchte sowie mäßig feuchte Standorte mit entsprechend differenziert ausgeprägtem Bruchwald und auch offeneren Bereichen.

Prägend und ein wesentlicher Grund für die vorgesehene Stilllegung sind die 50 bis 60 Jahre alten, bis zu 35 m hohen und bis zu 100 cm dicken Hybridpappeln (*Populus x canadensis*) die altersbedingt zunehmend abgängig, teilweise aber auch noch recht vital sind. Durch Ast- und Kronenbruch sowie durch komplett umgefallene Bäume ist in großem Umfang stehendes und liegendes Totholz vorhanden. Zudem entwickelt sich auf dem Niedermoorstandort, welcher durch Verschließen der vormaligen Entwässerungsgräben eine großflächige Vernässung erfahren hat und noch erfährt, ein differenzierter Erlenbruchwaldkomplex mit jüngeren und älteren Stadien, mit und ohne Pappeln im Oberstand; mäßig feuchten bis hin zu sehr nassen, dann oft auch lichterem und gehölzärmeren Bereichen, in denen Weiden häufiger, und die stärker durch Röhrichtarten und Großseggen geprägt sind.

Vor allem in den stärker überfluteten Bereichen sind neben Schilf (*Phragmites communis*) horst- bzw. truppweise (manchmal sogar flächenhaft) *Carex*-Arten anzutreffen. Im Bereich der Gräben sind dies oft *Carex acuta* (= *C. gracilis*), in den sehr nassen Bruchwaldflächen (im Osten vor allem *Carex acutiformis*; auch *Carex elongata* ist anzutreffen (Charakterart des *Carici elongatae*-Alnetum), und weitere Großseggen wie z.B. *Carex pseudocyperus* und natürlich Binsen wie auch *Juncus effusus*.

In den weniger nassen Erlenbeständen des Gebietes sind in der Krautschicht Brennnessel, Brombeere, Gundermann und andere Nährstoffzeiger vertreten. Regelmäßig ist auch Schilf vorhanden, je nach Lichtsituation allerdings meist mit etwas spärlicher Deckung. In diesen weniger nassen Abschnitten oder Teilflächen sind die typischen Nässezeiger des Bruchwalds naturgemäß weniger üppig: *Carex*-Arten sind rar, andere typische Feuchtwaldarten sind dagegen durchaus anzutreffen: Vorkommen von *Solanum dulcamara*, *Ribes nigrum* (AC des *Carici elongatae*-Alnetum), auch *Ribes rubrum* oder *Symphytum officinale* sowie die häufig mosikartige Verzahnung mit den nasserem Teilflächen legt allerdings nahe, auch diese Bestände als ökologisch hochwertigen, standortgerechten Teil des Erlenbruchwaldkomplexes zu begreifen, zumal auch hier in der Strauchschicht mit *Prunus padus* (Einheimische Traubenkirsche), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen) oder auch *Salix cinerea* (Grauweide) standorttypische, einheimische Arten prägend sind.

Insgesamt gewinnt man den Eindruck, dass sich der vorliegende, bereits sehr hochwertige Erlenbruchwaldkomplex in einer dynamischen Entwicklung befindet, die mit der Altholz-/Totholzsituation zu tun hat, aber auch standortbedingt ist: Durch die gegenwärtig noch zunehmende Vernässung ist hier die Bruchwaldentwicklung „im Prozess“ und erfasst so auch die heute noch weniger nassen Bereiche. In diesem Sinne ist die Stilllegung der gesamten projektierten Fläche durchzuführen.

#### **4.2.3 Forstliche Bewertung / Bezug zum forstlichen Kernflächenkonzept (Stellungnahme des FA Lampertheim vom 25.09.2014 )**

Bei Abteilung 122 A und B handelt es sich um alte Pappelbestände (55 Jahre) mit sehr hohem Totholzanteil und teilweise schon weit fortgeschrittener Entwicklung zur natürlichen Waldgesellschaft eines Erlenbruchwaldes. Ausschlaggebend für die Auswahl waren der Sonderstandort (Niedermoorstandort einer ehemaligen Altrheinschlinge mit hoch anstehendem Grundwasser) und die Nachbarschaft mit Kernflächen des Staatswaldes Lampertheim, sodass im Bruch ein großer zusammenhängender Kernflächenkomplex entsteht.

### 4.3 Maßnahmen und Abgrenzung der Stilllegungsfläche

Es ist auf die forstliche Nutzung der hier untersuchten und dargestellten Bereiche der Abteilung 122 A und B zu verzichten (Abgrenzung in Plan 2: Pappelaltholz mit Erlenbruch in Abt. 122; - Luftbild und Bestand -). Vorrangige Ziele sind die Sicherung des Pappelaltholzes, der Menge und Vielfalt an stehendem und liegendem Totholz sowie die naturgemäße Entwicklung des Sonderstandortes mit Erlenbruchwald.

Pflegemaßnahmen sind auf die erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen zu beschränken. Ein Zurückdrängen der nur vereinzelt auftretenden Neophyten im Gebiet ist nicht erforderlich.

### 4.4 Bewertung

Die Bewertung erfolgt gemäß dem Bewertungsleitfaden „Zusatzbewertung Nutzungsverzicht in naturnahen Waldbeständen“ des Regierungspräsidiums Darmstadt. Hierin ist ausgeführt:

„Ein Nutzungsverzicht ist in naturschutzfachlich bereits sehr hochwertigen Waldbeständen zur Förderung des Arten- oder Biotopschutzes als Kompensationsmaßnahme anerkennungsfähig. Bewertet wird die sich aus dem derzeitigen Zustand des Waldbestandes ergebende Aufwertung durch den Verzicht auf eine ansonsten zulässige und sich aufdrängende Nutzung des Waldbestands.

Für die Zwecke der Zusatzbewertung allein ist keine Vorher-nachher-Betrachtung erforderlich.

Die Beurteilung orientiert sich an der Existenz und Wertigkeit der einzelnen Bewertungskriterien, welche die naturschutzfachlich relevantesten Einzelaspekte abdecken. Erheblich anthropogen geschädigte Waldbestände können nicht bewertet werden.

#### I. Basisbewertung

1. Je Bewertungskriterium soll i. d. R. maximal 1 Wertpunkt (WP) pro m<sup>2</sup> vergeben werden.
2. Bei herausragender Wertigkeit eines mit \* versehenen Kriteriums können maximal 1,5 WP/m<sup>2</sup> vergeben werden.
3. Die Obergrenze (Summe) der Basisbewertung beträgt 10 WP/m<sup>2</sup>.

#### II. Korrekturzuschlag innerhalb von Naturschutzgebieten, Nationalparks oder „NATURA 2000“-Gebieten gemäß Anlage 2 Nr. 2.3 der KV

1. Hat ein Nutzungsverzicht günstige Wirkungen auf ein Naturschutzgebiet, einen Nationalpark oder auf ein „NATURA 2000“-Gebiet, die über die zur Erhaltung oder Herbeiführung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes hinausgehen, so kann maximal der gemäß Ziffer I. für ein Kriterium vergebene Punktwert/m<sup>2</sup> zusätzlich vergeben werden.
2. Eine zusätzliche Bewertung kann nur erfolgen, wenn ein Kriterium eine erhebliche günstige Wirkung für das Erhaltungsziel entfaltet. Die Bewertung ist daher schutzgebietsbezogen und separat von der Basisbewertung für jedes Kriterium getrennt herzuleiten und detailliert zu begründen.

#### III. Allgemeine Vorgaben

1. Die Gesamtobergrenze (Basisbewertung plus Korrekturzuschlag) beträgt 20 WP/m<sup>2</sup>.
2. Die kleinste Wertpunkte-Einheit beträgt 0,5 WP/m<sup>2</sup>.
3. Einem Antrag auf Nutzungsverzicht ist die Bestandsbeschreibung aus dem Forsteinrichtungs- bzw. Betriebswerk in Kopie beizufügen. Der Leitfaden ist als Aufnahmebogen zu verwenden. Soweit für die Bewertung erforderlich, ist er durch Anlagen zu ergänzen.
4. Das Bewertungsschema kann in der vorliegenden Form nur in Altbeständen angewandt werden.“

Für den vorgesehenen Nutzungsverzicht in Abt. 122 kommt es somit zu folgender Bewertung:

#### 4.4.1 Bewertungsschema (für Nutzungsverzicht in Abt. 122 A und B):

##### **Totholzbewohner \***

Wertigkeit durch ausreichend vorhandenes starkes Totholz (stehend und liegend)

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):

**1,5 WP**

Begründung der Bewertung:

Stehendes und liegendes Totholz in verschiedenen Dimensionen, Ast- und Kronenabbrüche sowie umgestürzte Bäume in verschiedenen Verwitterungsstadien sind in erheblichem Umfang und über die gesamte Fläche verteilt anzutreffen.

Nach Auskunft des lokalen Fledermaus-Experten Dirk Bernd (Nabu Bergstraße) sind in dem Areal aufgrund der Größe und der vorhandenen Strukturen (vielfältige Höhlen und Spalten im Alt- und Totholz) und der angrenzenden/umgebenden Waldbestände (VSG 6417-450) bis zu 10 Fledermausarten zu erwarten, darunter die etwa 3 bis 4 km nordöstlich des Untersuchungsgebietes nachgewiesenen Arten Bechsteinfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus und Braunes Langohr, für die teilweise auch Wochenstuben dokumentiert sind, sowie die im Lampertheimer Wald bereits (auch mit Wochenstuben) mehrfach nachgewiesene Große Bartfledermaus sowie die Breitflügel fledermaus .

---

##### **Altholzbewohner\***

Wertigkeit der Lebensraumfunktion für Altholzbewohner, maßgeblich bestimmt durch den Altholzanteil, die Bestandesstruktur (Beispiel Schwarzspecht: Existenz freier Anflugbereiche und vorhandene Biotopvernetzungen (Beispiel Wasserfledermaus: Existenz von erreichbaren und als Jagdrevier geeigneten Wasserflächen)

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):

**1,0 WP**

Begründung der Bewertung:

Die Fläche bietet stark dimensioniertes Altholz in strukturreichen Beständen. Es stehen freie Anflugbereiche aber auch in großer Zahl Unterschlupfmöglichkeiten zur Verfügung. So befinden sich in den mächtigen totholzreichen Pappeln eine große Anzahl von Spechthöhlen, Holzspalten und Großhöhlen. Mit Stammdurchmessern bis zu 100 cm ist der Bestand ökologisch besonders wertvoll. (Da Teile der Gesamtfläche keine Altbäume aufweisen, wird hier nicht die eigentliche zutreffende „maximale Höchstbewertung“ (1,5 WP) sondern nur die „reguläre Höchstbewertung“ (1,0 WP) angesetzt.)

---

##### **Wesentlicher Bestandteil eines Biotopverbundes**

räumliche Nähe zu größeren naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):

**1,0 WP**

Begründung der Bewertung:

Ausschlaggebend für die Auswahl als Kernfläche sind (neben Totholzreichtum und Sonderstandort) die Nachbarschaft mit Kernflächen des Staatswaldes Lampertheim, sodass im Bruch ein großer zusammenhängender Kernflächenkomplex entsteht.

In direkter Nähe liegt zudem das Natura 2000-Gebiet VSG 6417-

---

---

450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ mit dem (insbesondere in Bezug auf die Vogel- und Fledermausfauna) von bedeutsamen Vernetzungsbeziehungen auszugehen ist.

---

### **Natürliche Baumartenzusammensetzung**

Orientierung an HPNV

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):

**0,7 WP**

Begründung der Bewertung:

Die Entwicklung zur natürlichen Waldgesellschaft eines Erlenbruchwaldes (Hier: Carici elongatae-Alnetum in verschiedenen Ausprägungen) ist bereits weit vorangeschritten: Schwarzerle ist flächendeckend Bestands-bestimmend, Weidenarten (Salix alba, S. fragilis, S. cinerea ) sind vor allem in besonders nassen Bereichen vorhanden. Typische Sträucher feuchter (Niedermoor-)Standorte (Euonymus europaeus, Frangula alnus, Prunus padus, Salix cinerea), sind vorhanden. Der Gehölzbestand ist insofern als HPNV-konform anzusehen.

Die aus Pflanzung stammenden, totholzreichen alten Hybridpappeln haben einen hohen ökologischen Wert und sind aus diesem Grund im Bestand zu belassen. Dennoch führen diese hinsichtlich einer ‚natürlichen‘ Baumartenzusammensetzung zu einer Reduzierung des eigentlich maximalen Punktwertes um 0,3 WP.

---

### **Natürliche Begleitflora**

Orientierung an HPNV

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):

**1,0 WP**

Begründung der Bewertung:

Unter Berücksichtigung der differenzierten Standortbedingungen des Erlenbruchwaldes im Gebiet (Hier: Walzenseggen-Erlenbruchwald (Carici elongatae-Alnetum) in verschiedenen Ausprägungen) zeigt die Krautschicht mit standortgerechten, gesellschaftstypischen Carex-Arten (Carex acutiformis u.a.), vereinzelt auch mit den Charakterarten der Gesellschaft (Carex elongata, Ribes nigrum) sowie weiteren typischen Arten (z.B. Solanum dulcamara) die Nähe zur HPNV.

---

### **Existenz verschiedener Waldentwicklungsphasen**

z.B. Zerfallsphase und Verjüngungsphase

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):

**1,0 WP**

Begründung der Bewertung:

Der Bestand enthält Altholz-, Zerfalls- und Verjüngungsphasen.

---

### **Langjährige unbeeinflusste Entwicklung**

Zeithorizont mindestens 10 Jahre

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):

**1,0 WP**

Begründung der Bewertung:

In den vergangenen 10 Jahren erfolgte keine Holznutzung.

---

### **Potential ungestörter Entwicklung**

vollständig erfüllt, wenn sich HPNV ohne Forstschutzmaßnahmen /waldbauliche Maßnahmen einstellt

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):

**0,8 WP**

Begründung der Bewertung:

Es handelt sich um Erlenbestände mit sehr hohem Totholzanteil und teilweise schon weit fortgeschrittener Entwicklung zur

---

natürlichen Waldgesellschaft eines Erlenbruchwaldes Die Krautschicht mit standortgerechten Carex-Arten und anderen gesellschafts- und standorttypischen Arten zeigt die Nähe und selbständige Entwicklung hin zur HPNV. Naturverjüngung der Erle ist vorhanden, die Entwicklung der HPNV stellt sich weitgehend von selbst ein.

Neophyten-Konkurrenz spielt in den Beständen keine Rolle, spezielle Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Bereich der einigen den Außenrändern verlaufenden Feld oder Fußwege kann es bei Windbruch o.ä. zu forstlichen Räumungsaktivitäten kommen.

Vorbeugende Sicherungsmaßnahmen werden nicht durchgeführt.

---

### **Natürlicher Sonderstandort**

z.B. Überschwemmungsbereich eines Flusses

Bewertung (WP/m<sup>2</sup>):

**1,0 WP**

Begründung der Bewertung:

Die pot. Stilllegungsfläche ist ein großflächig vernässtes Waldgebiet: Niedermoorstandort einer ehemaligen Altrheinschlinge mit hoch anstehendem Grundwasser. Das Wasser steht in weiten Teilen ü.F. Die mäßig feuchten bis vollkommen überfluteten strukturreichen Flächen und Gräben dienen dem „Amphibienschutzgebiet“ auf dem benachbarten Flurstück Nr. 175 als großflächiger und strukturreicher Austausch- und Rückzugsraum).

---

**Summe: 9,0 WP**

## **4.5 Bilanzierung**

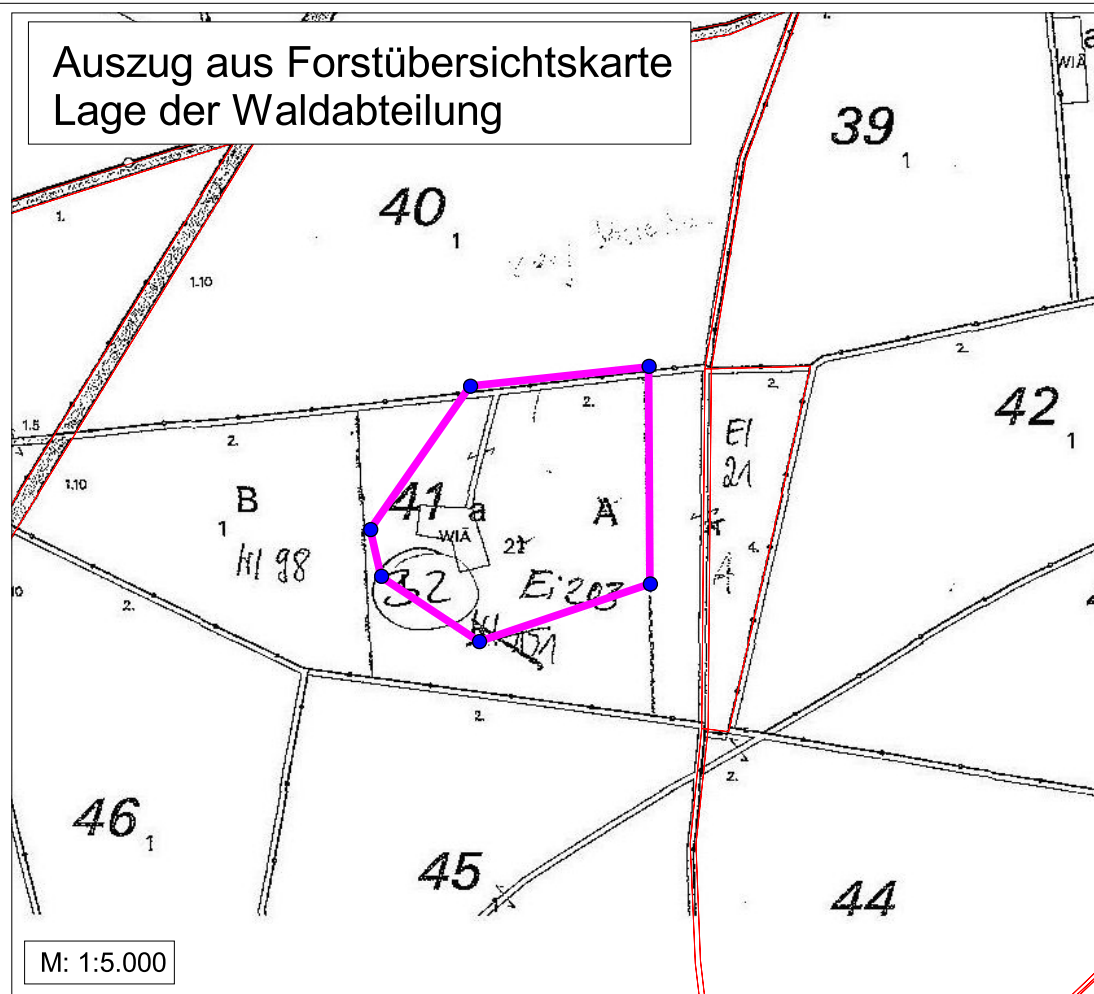
Mit der beschriebenen Maßnahme ist entsprechend der altholzgeprägten, stillzulegenden Fläche ein rechnerischer

**Biotopwertgewinn von  $107.336 \text{ m}^2 \cdot 9 \text{ WP/m}^2 = \text{insgesamt } \underline{966.024 \text{ WP}}$**

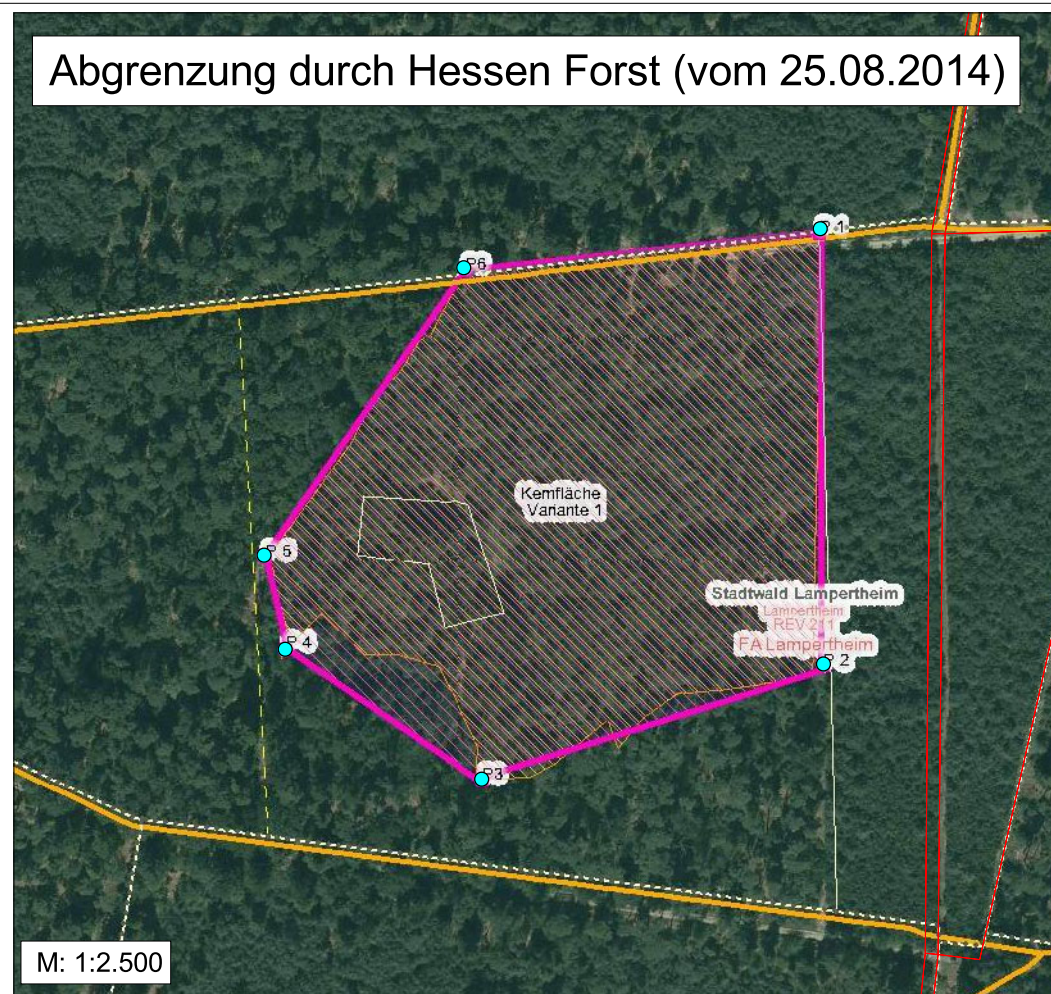
zu erzielen.







Auszug aus Forstübersichtskarte  
Lage der Waldabteilung



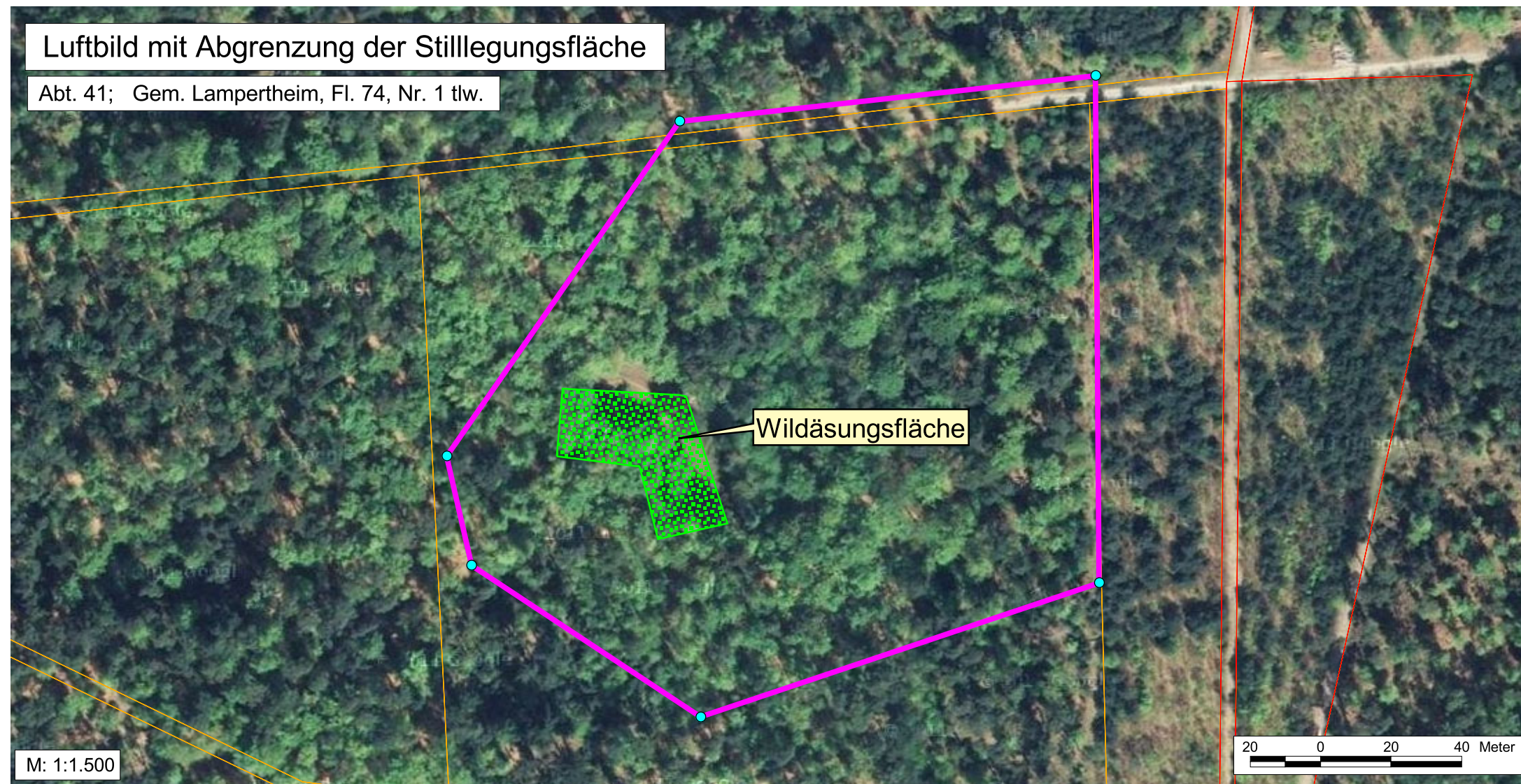
Abgrenzung durch Hessen Forst (vom 25.08.2014)



-  Flurstücksgrenzen
-  Waldwege / Forstwege
-  Abgrenzung des stillzulegenden Waldbestandes im Bereich der Waldabteilung 41
- Stadt Lampertheim  
Gemarkung Lampertheim,  
Flur 74, Flstk. Nr. 1 tlw.
- Abgegrenzte Fläche: 25.150 m<sup>2</sup>
-  Wildäsungsfläche: 1.130 m<sup>2</sup>

Luftbild mit Abgrenzung der Stilllegungsfläche

Abt. 41; Gem. Lampertheim, Fl. 74, Nr. 1 tlw.



Stadt Lampertheim



Bewertung und Bilanzierung  
potenzieller Stilllegungsflächen  
im Stadtwald Lampertheim

Pot. Stilllegungsfläche in Waldabteilung 41;  
Gemarkung Lampertheim, Flur 74, Nr.1 tlw.

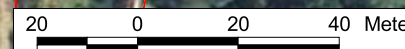
Plan 1: Eichen-Altholz in Abt. 41

Maßstab: 1:1.500 Datum: 12.11.2014  
Gez.: HR Proj.Nr.: 14.509






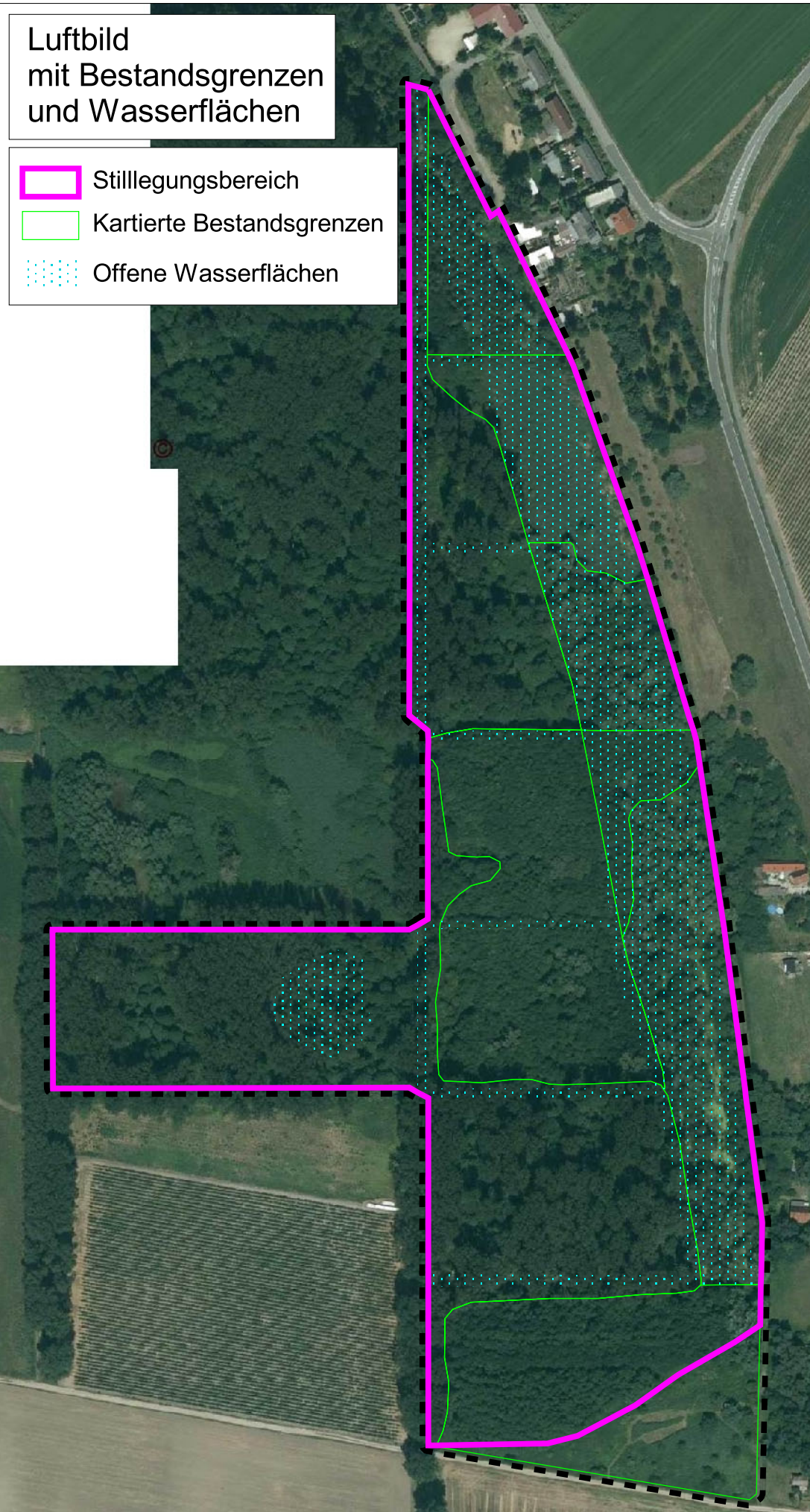
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
ANETTE LUDWIG  
Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim  
Telefon 06258 902726  
Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe  
HENRY RIECHMANN  
Heckerstraße 21  
68199 Mannheim  
Telefon 0621 81099945  
Telefax 0621 81099946



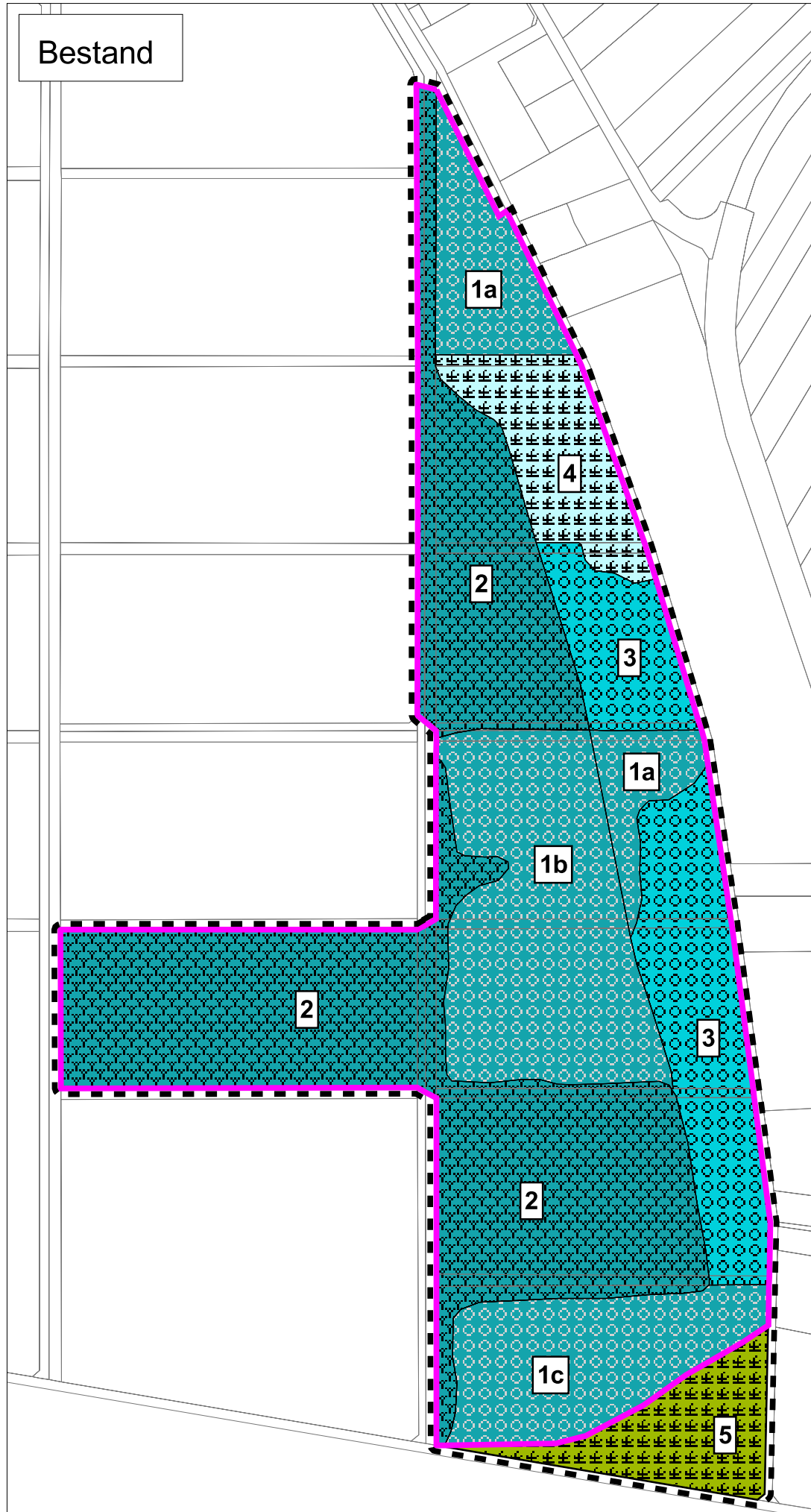
# Luftbild mit Bestandsgrenzen und Wasserflächen

-  Stilllegungsbereich
-  Kartierte Bestandsgrenzen
-  Offene Wasserflächen



M: 1:3.000

# Bestand




M: 1:3.000

0 50 100 150 Meter

 Waldabteilung 122 A und B (erfasste Fläche)






 Flurstücksgrenzen

 Abgrenzung des stillzulegenden Bestandes im Bereich der Waldabteilung 122 A und B

Stadt Lampertheim, Gem. Lampertheim, Flur 17; Nrn. 160 tw., 161-166, 176, 218, 219 tw., 241 - 246, 247 tw.

Abgegrenzte Fläche: 107.336 m<sup>2</sup>

## Bestand

- Nr** Flächennummer s. Erläuterungstext
-  Erlenbruchwald, verschiedene Stadien, dominierend: *Alnus glutinosa*
-  Erlenbruch mit viel Pappelalholz (*Populus x canadensis*) im Oberstand
-  Sehr nasser, lückiger Bruchwald aus Erle und Weide (v. a. *Salix alba*)
-  Schilfröhricht (nass) mit Gehölzsukzession
-  mehrjährige Brachfläche (frisch) mit Gehölzsukzession

## Stadt Lampertheim



Bewertung und Bilanzierung potenzieller Stilllegungsflächen im Stadtwald Lampertheim

Pot. Stilllegungsfläche in Waldabteilung 122; Gemarkung Lampertheim, Flur 17; Nrn. 160 tw., 161-166, 176, 218, 219 tw., 241 - 246, 247 tw.

### Plan 2: Pappelalholz mit Erlenbruch Abt. 122 - Luftbild und Bestand -

Maßstab: 1:3.000

Datum: 12.11.2014

Gez.: HR

Proj.Nr.: 14.509



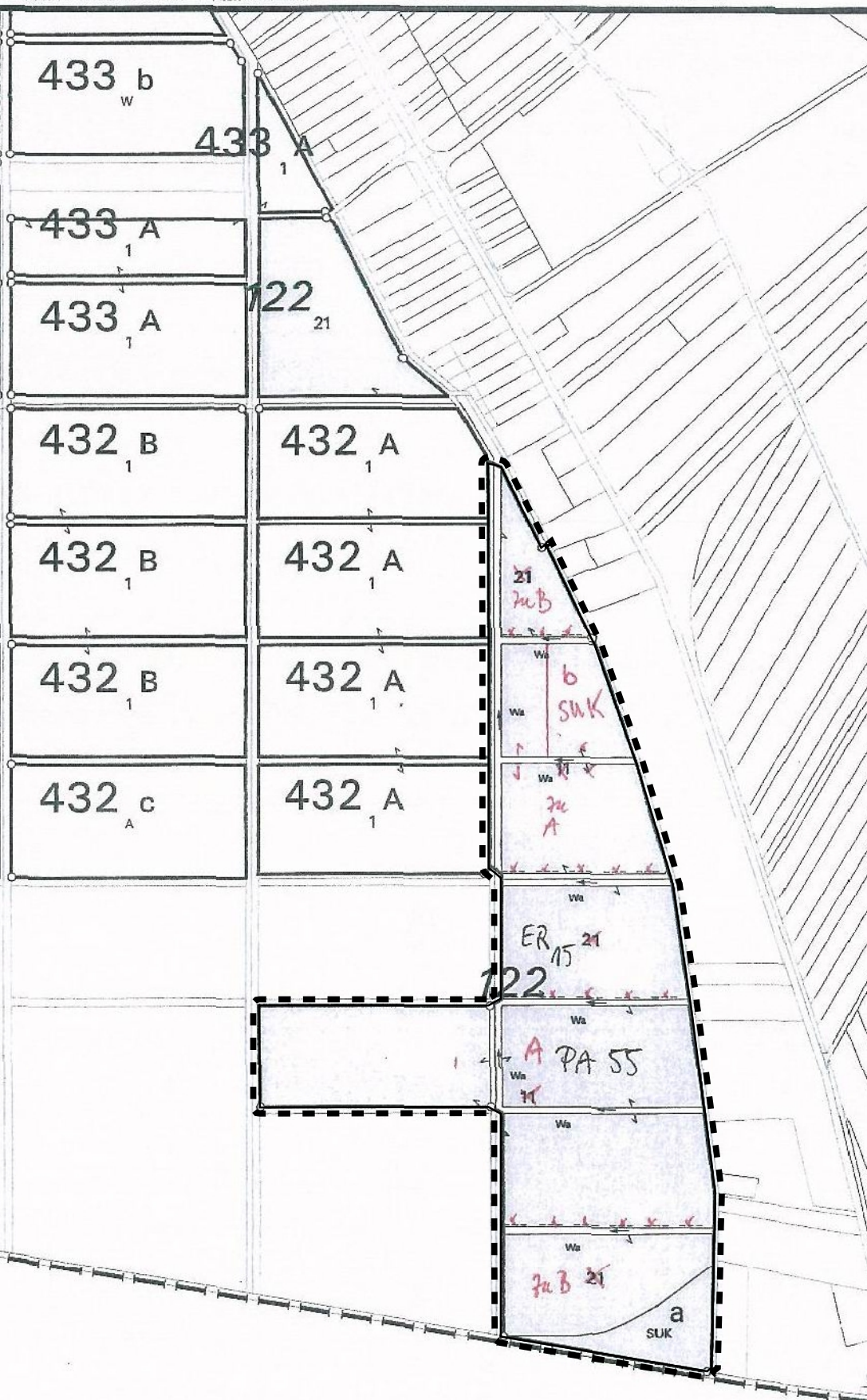
Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
ANETTE LUDWIG  
Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim  
Telefon 06258 902726  
Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe  
HENRY RIECHMANN  
Heckerstraße 21  
68199 Mannheim  
Telefon 0621 81099945  
Telefax 0621 81099946

Auszug aus Forstübersichtskarte  
Lage der Waldabteilung

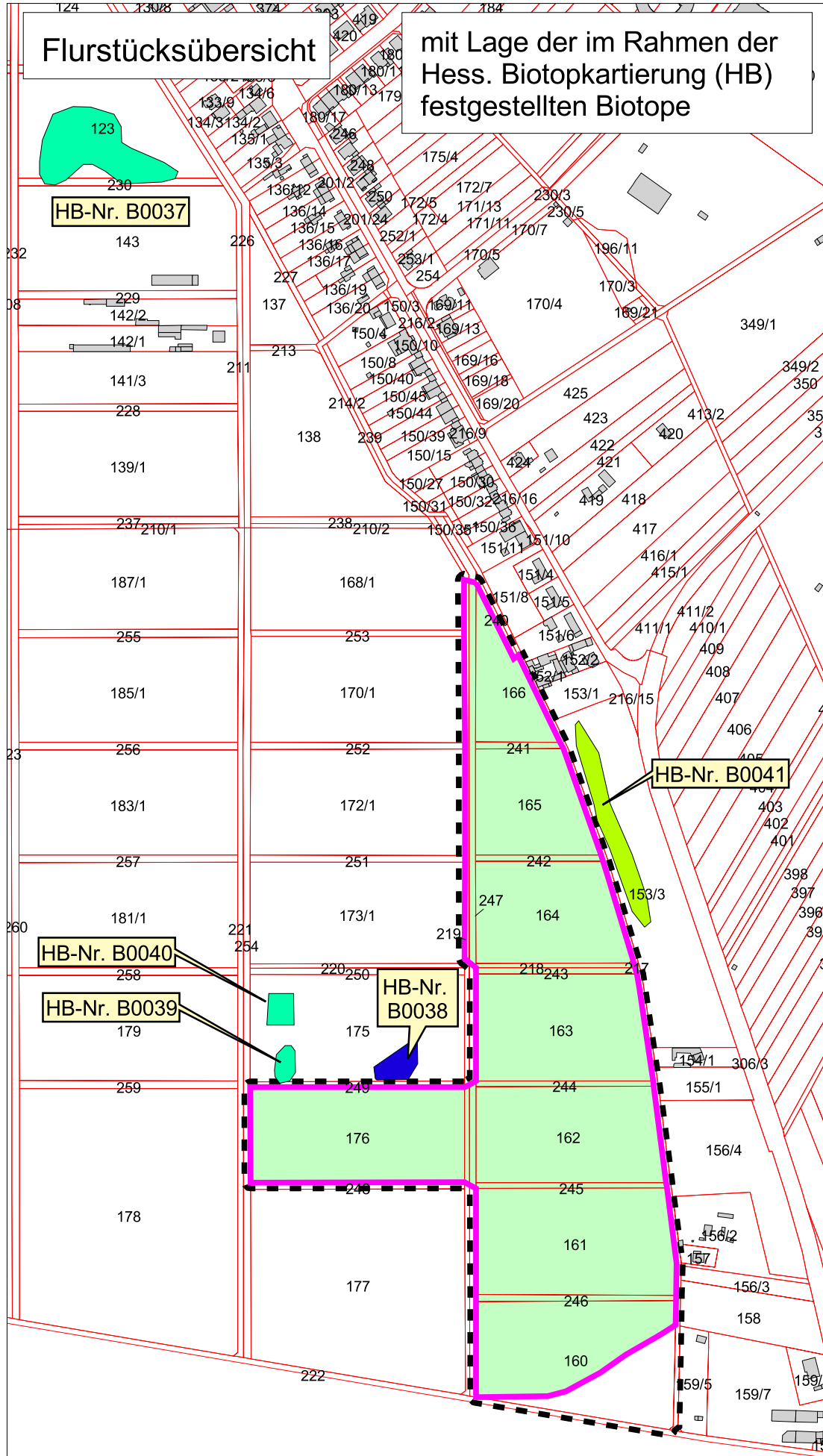
W99115000215012201  
3482767



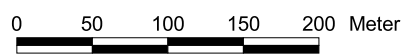
M: 1:5.000

Flurstücksübersicht

mit Lage der im Rahmen der  
Hess. Biotopkartierung (HB)  
festgestellten Biotope



M: 1:5.000



- Waldabteilung 122 A und B (erfasste Fläche)
- Flurstücksgrenzen
- Abgrenzung des stillzulegenden Bestandes im Bereich der Waldabteilung 122 A und B
- Stadt Lampertheim, Gem. Lampertheim, Flur 17; Nrn. 160 tlw., 161-166, 176, 218, 219 tlw., 241 - 246, 247 tlw.
- Abgegrenzte Fläche: 107.336 m<sup>2</sup>
- Hessische Biotopkartierung (1993)**
- HB: 6416B0038  
Kl. Stillgewässer im "Bruch" S Lampertheim
- HB: 6416B0037  
Schilfröhricht 1 im "Bruch" S Lampertheim
- HB: 6416B0040  
Schilfröhricht 2 im "Bruch" S Lampertheim
- HB: 6416B0039  
Feuchtbrache im "Bruch" S Lampertheim
- HB: 6416B0041  
Armeria-Glatthaferwiese W "Heide"

Stadt Lampertheim



Bewertung und Bilanzierung  
potenzieller Stilllegungsflächen  
im Stadtwald Lampertheim

Pot. Stilllegungsfläche in Waldabteilung 122;  
Gemarkung Lampertheim, Flur 17; Nrn. 160 tlw.,  
161-166, 176, 218, 219 tlw., 241 - 246, 247 tlw.

Plan 3: Pappelaltholz mit Erlenbruch Abt. 122  
- Lage der Waldabteilung und Flurstücke -

Maßstab: 1:5.000 Datum: 12.11.2014  
Gez.: HR Proj.Nr.: 14.509



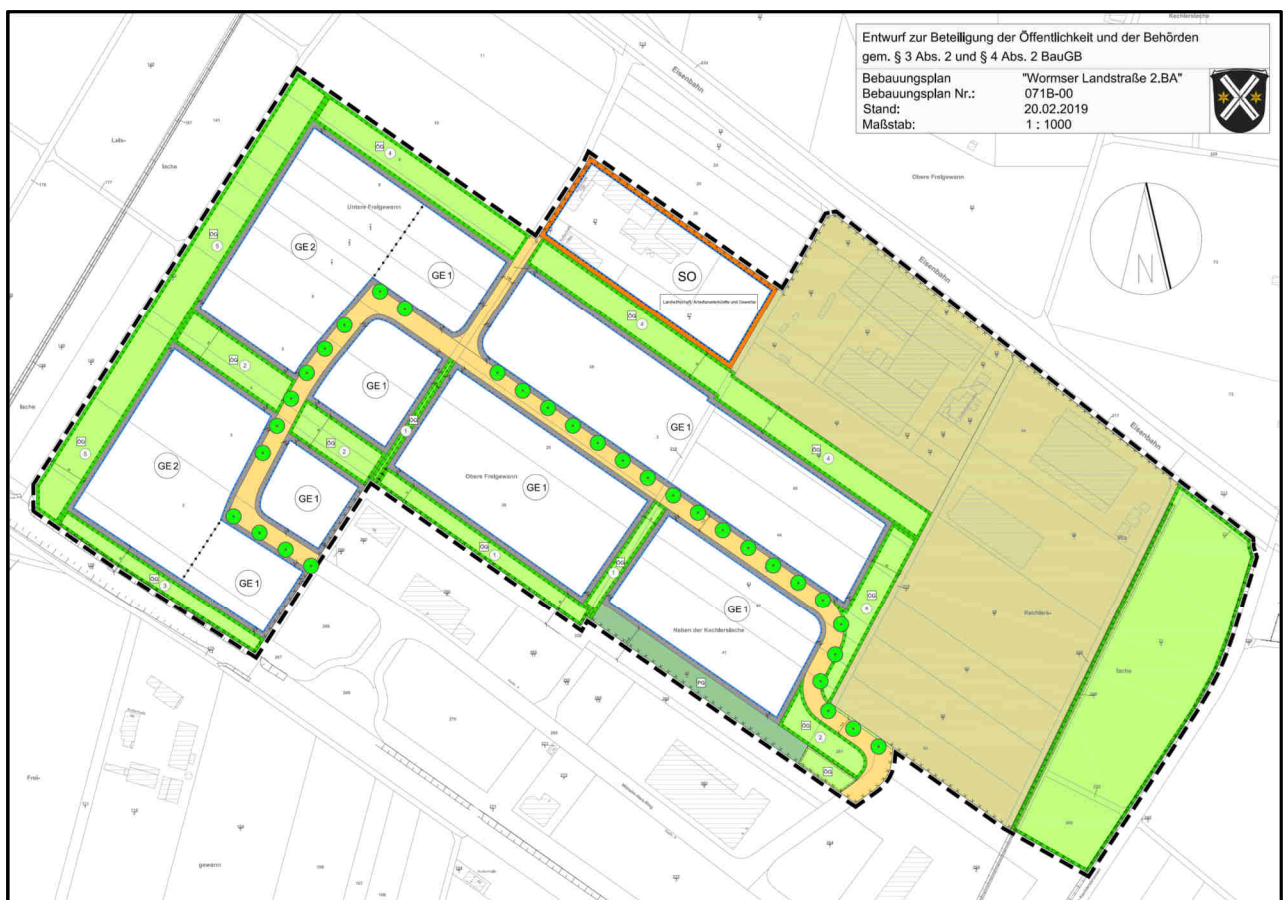
Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
ANETTE LUDWIG  
Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim  
Telefon 06258 902726  
Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe  
HENRY RIECHMANN  
Heckerstraße 21  
68199 Mannheim  
Telefon 0621 81099945  
Telefax 0621 81099946

## Bebauungsplan „Wormser Landstraße, 2. Bauabschnitt“

### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung **überarbeitete und ergänzte Version**



Im Auftrag der Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG

Stand: November 2019

## **Inhalt:**

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Datengrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Untersuchungsgebiet und methodisches Vorgehen</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Bestandserfassung</b>	<b>6</b>
<b>2. WIRKFAKTOREN</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Störungen</b>	<b>7</b>
<b>2.2 Lärmimmissionen</b>	<b>8</b>
<b>2.3 Flächenverlust</b>	<b>8</b>
<b>2.4 Barrierewirkung</b>	<b>8</b>
<b>2.5 Kollisionsrisiko</b>	<b>8</b>
<b>3. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V) UND ZUM AUSGLEICH (A)</b>	<b>9</b>
<b>4. BESTAND SOWIE DARLEGUNG DER BETROFFENEN ARTEN</b>	<b>11</b>
<b>4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie</b>	<b>11</b>
4.1.1 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie	12
4.1.2 Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	24
<b>5. GUTACHTERLICHES FAZIT</b>	<b>30</b>
<b>6. LITERATUR</b>	<b>32</b>
<b>6.1 Gesetzestexte</b>	<b>32</b>
<b>6.2 sonstige Informationsquellen</b>	<b>32</b>
<b>7. BILDDOKUMENTATION</b>	<b>33</b>

# 1. Einleitung

Die Stadt Lampertheim plant die Erweiterung des 2. Bauabschnitts des Gewerbegebiets „Wormser Landstraße“. Gemäß dem LEITFADEN FÜR DIE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG IN HESSEN (2. Fassung Mai 2011) gelten folgende Vorgaben:

(...) Bei der **Aufstellung** von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmen zu berücksichtigen. Zwar erfassen die artenschutzrechtlichen Verbote erst die tatsächliche Vorhabensverwirklichung und nicht deren planerische Vorbereitung durch die Aufstellung von Bauleitplänen. Jedoch können Bauleitpläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den besonderen Artenschutz entgegenstehen, die ihnen zugeordnete städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktion nicht erfüllen und verstoßen somit gegen § 1 Abs. 3 BauGB. Für die städtebauliche Erforderlichkeit genügt allerdings wie bisher, dass eine naturschutzrechtliche Ausnahme- oder Befreiungsmöglichkeit besteht (sog. Hineinplanen in eine Ausnahme- oder Befreiungslage; ständige Rechtsprechung seit VerwG, NVwZ-RR 1998, 162; zuletzt OVG Koblenz, NVwZ-RR 2008, 514).

In **Planungs- und Zulassungsverfahren** sind jedoch die Maßgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Danach gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Durchführung eines zugelassenen Eingriffs oder eines nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhabens (B-Pläne nach § 30, während Planaufstellung nach § 33, im Innenbereich nach § 34) nur für die **Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten**. Auf einen besonderen Schutz nach der EG-VO Nr. 338/97 oder der BArtschV kommt es nicht an.

Alle übrigen Tier- und Pflanzen-Arten sind weiterhin als Bestandteil des Naturhaushalts im Rahmen der Eingriffsregelung oder auch nach anderen Rechtsgrundlagen (z.B. Belang i.S.d. § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) zu berücksichtigen (...).

Das Institut für Faunistik wurde durch die Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG beauftragt, zu prüfen, ob Zugriffsverbote nach §§ 44 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden und gegebenenfalls eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen.

Diese beinhaltet:

- die Darstellung und Ermittlung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten

Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.

- die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.
- darüber hinaus eine Prüfung für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gemäß nationalem Naturschutzrecht (vgl. § 14 Abs. 3 S. 3 HENatG) geschützt sind.

## **1.1 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Auswertung von Grundlagenwerken, Fachliteratur und fachspezifischen Onlineportalen (vgl. Kapitel Literatur)
- Avi- und herpetofaunistische Untersuchungen vor Ort (April bis Juni 2013/2014/2015/2019)
- Untersuchung auf Feldhamstervorkommen (August 2013 und Mai 2014)
- Auswertung Habitats Directive reporting und Birds Directive reporting (<http://ec.europa.eu/environment/nature/>)
- Geländebegehung zur Feststellung der ökologisch bedeutsamen Strukturen und deren Raumbezug zum Plangebiet
- Aktualisierung und Plausibilitätsprüfung 2019

## **1.2 Untersuchungsgebiet und methodisches Vorgehen**

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf den LEITFADEN FÜR DIE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG IN HESSEN (2. Fassung Mai 2011). Das **Plangebiet** befindet sich nördlich und nordöstlich des bestehenden Gewerbegebiets „Wormser Landstraße“, es hat eine Größe von ca. 21 ha (Abb. 1) und wird, wie auch die umgebende Landschaft, derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Betriebe. Im Süden liegt das bestehende Gewerbegebiet „Wormser Landstraße“ und nach Westen folgen weitere Ackerflächen. Im Osten befinden sich ebenfalls Ackerflächen und ein Lagerplatz der BASF (Abb. 2). Zwei teils mit Bäumen und Schilf gesäumte Wassergräben durchziehen das Plangebiet von Nordost nach Südwest und stellen die einzigen Strukturen dar, welche nicht ackerbaulich genutzt werden. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets orientierte sich an den räumlichen Gegebenheiten und vorhandenen Grenzstrukturen (Abb. 2).

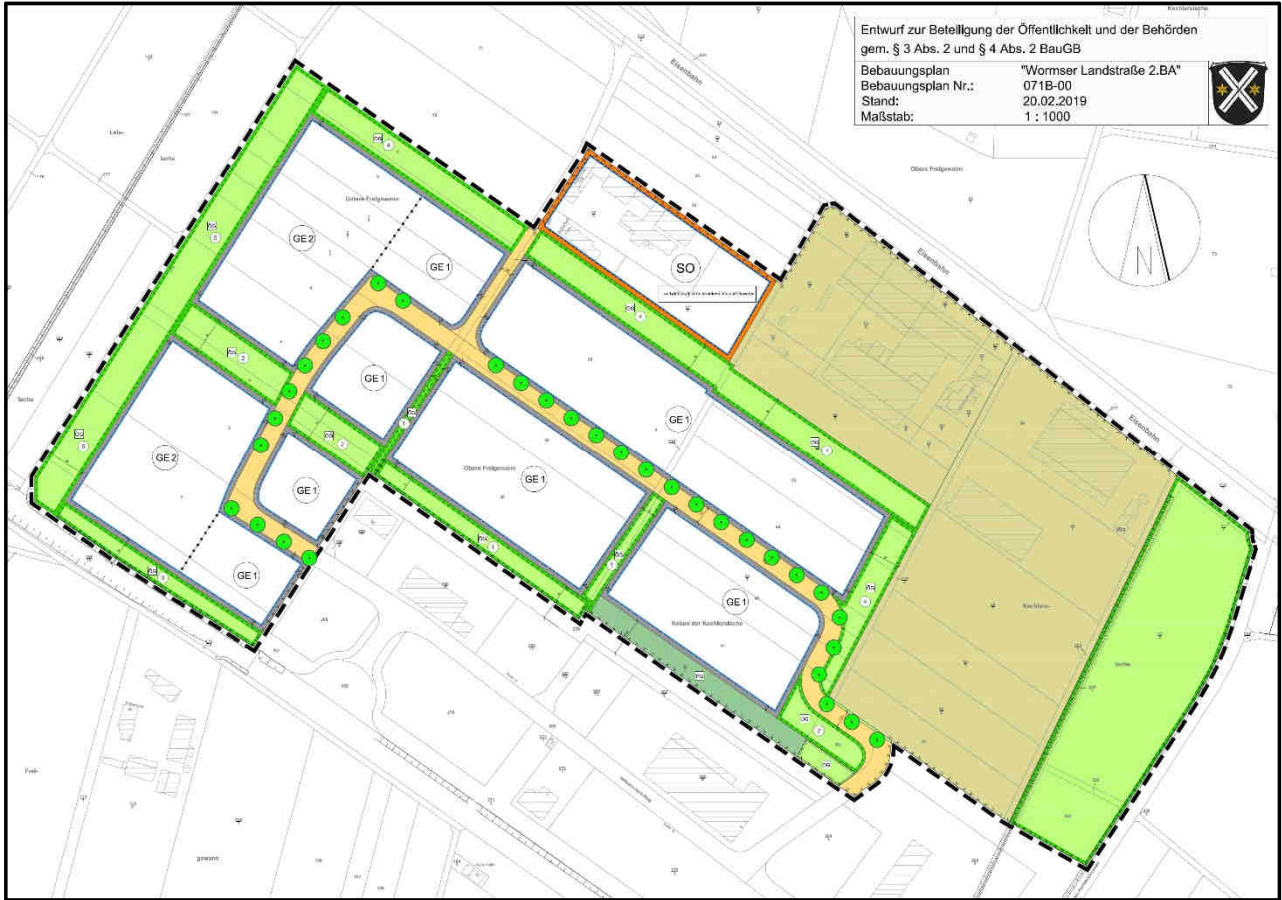


Abb. 1: Lage des Bebauungsplans „Wormser Landstraße“ - 2. Bauabschnitt bei Lampertheim.

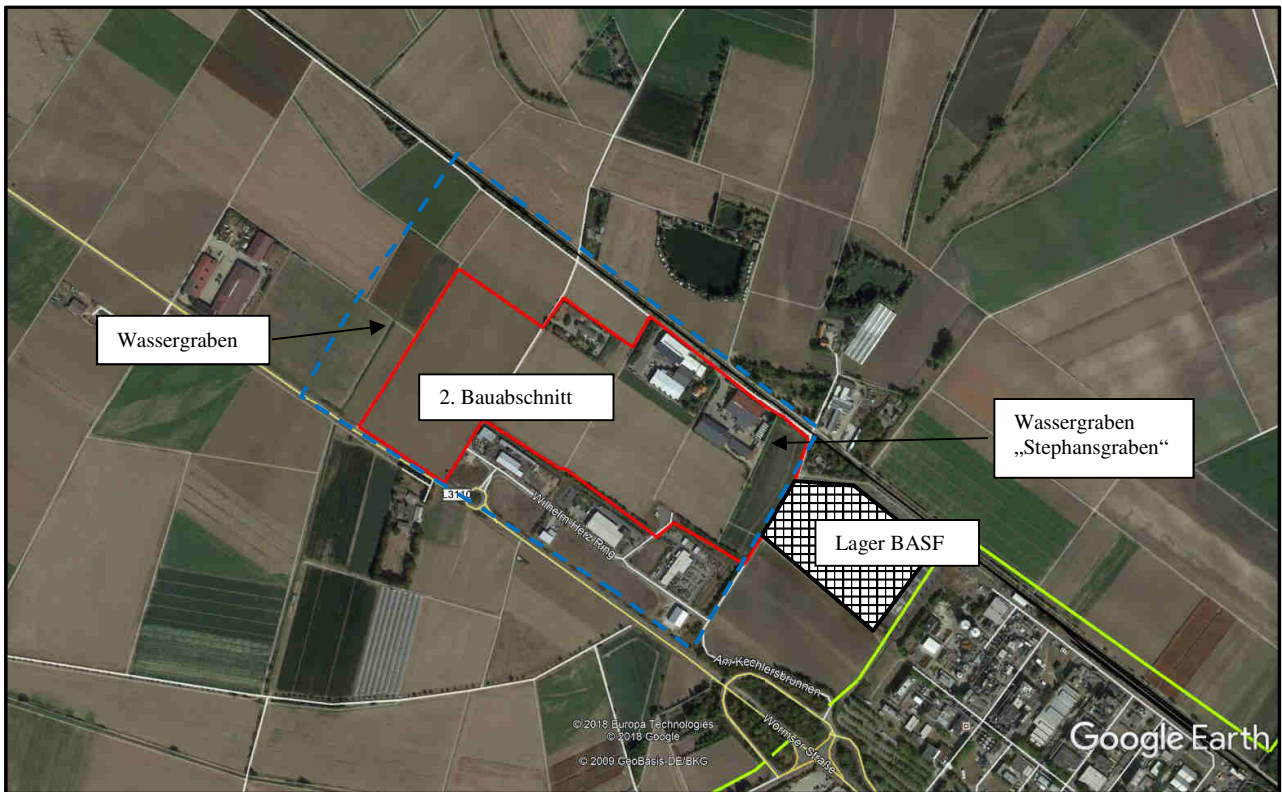


Abb. 2: Lage des Bebauungsplangebiets „Wormser Landstraße“ - 2. Bauabschnitt (rot) und des zugehörigen Untersuchungsgebiets 2014 (blau gestrichelt) im räumlichen Kontext.



### 1.3 Bestandserfassung

Die **avi- und herpetofaunistischen** Untersuchungen sowie Untersuchungen auf weitere artenschutzrechtlich relevante Arten (z. B. Schlammpeitzger) fanden bei geeignetem Wetter an folgenden Terminen statt:

Tab. 1: Erfassungszeiten der avi- und herpetofaunistischen Untersuchungen.

Datum	Tageszeit	Untersuchte Arten	Wetter
18.4.2013	18:00 bis 20:15 Uhr	Avi – und Herpetofauna	heiter, 18 – 20 °C
11.5.2013	18:45 bis 19:45 Uhr	Avifauna	sonnig, später leicht bedeckt, 14 °C
24.5.2013	19:40 bis 20:40 Uhr	Avifauna	wechselnd bewölkt, 13 °C
30.5.2013	16:00 bis 17:30 Uhr	Avi – und Herpetofauna	wechselnd bewölkt, 16 °C
4.6.2013	19:00 bis 20:30 Uhr	Avifauna, sonstige Arten	heiter, 20 °C
11.6.2013	5:30 bis 06:50 Uhr	Avifauna, sonstige Arten	Hochnebel, 14 °C
27.6.2013	5:40 bis 06:40 Uhr	Avifauna	bedeckt, 18 °C
28.6.2013	19:00 bis 20:50 Uhr	Avi – und Herpetofauna	bewölkt, warm, 21 °C
8.5.2014	13:45 bis 14:45 Uhr	Avifauna	heiter, 18 °C
3.6.2014	11:00 bis 13:30 Uhr	Avi – und Herpetofauna	sonnig, später leicht bedeckt, 21 °C
12.6.2014	5:45 bis 10:00 Uhr	Avi – und Herpetofauna, sonstige	heiter, 17 – 22 °C
18.6.2014	18:15 bis 19:45 Uhr	Avifauna	heiter, 25 °C
19.6.2014	8:15 bis 10:45 Uhr	Herpetofauna, sonstige (Schlammpeitzger)	heiter, 17 – 20 °C
23.6.2014	12:00 bis 13:30 Uhr	Avi – und Herpetofauna, sonstige	heiter, mäßiger Wind, 22 °C
05.04.2015	7:30 bis 9:30 Uhr	Avifauna (Rebhuhn)	kühl, 4 °C
09.04.2015	18:50 bis 20:00 Uhr	Avifauna (Rebhuhn)	heiter - wolkig, 24 °C
18.07.2019	11:00 bis 12:30 Uhr	Herpetofauna	heiter - wolkig, 23,5 °C
13.09.2019	11:00 bis 13:30 Uhr	Herpetofauna	wolkig bis bedeckt, 23 °C, trocken.

Die Erfassung der heimischen **Brutvogelfauna** wurde gemäß den Empfehlungen des Handbuchs landschaftsökologischer Leistungen (VUBD 1999) durchgeführt. Protokolliert wurden alle Vögel, die entweder gesehen (Fernglas 8 x 30) oder gehört (Reviergesang, Flug- und Kontaktrufe) wurden. Als Brutvogel wurden die Arten klassifiziert, die an drei oder mehr der fünf Begehungstermine nachgewiesen wurden und/oder eindeutig revieranzeigendes (Brutpflegeverhalten, Reviergesang) Verhalten zeigten. Als Nahrungsgast wurden die Arten klassifiziert, die an weniger als drei Terminen nachgewiesen werden konnten. Arten, die nur beim Überfliegen des Untersuchungsgebietes beobachtet wurden, wurden weder als Brutvogel noch als Nahrungsgast eingruppiert. Sie sind mit ÜF bezeichnet. Im April 2015 wurden zudem noch zwei zusätzliche Begehungen zur Überprüfung des Status des **Rebhuhns** durchgeführt. Hierbei wurde auch mit Klangattrappen gearbeitet.

Die Untersuchung der **Herpetofauna** (Amphibien und Reptilien) erfolgte gemäß den Empfehlungen des Handbuchs landschaftsökologische Leistungen (VUBD 1999). Dabei wurden insbesondere auf das Vorhandensein geeigneter Habitatstrukturen, wie Sonn-, Versteck- und Laichplätze geachtet.

Die Untersuchung der **sonstigen Arten** erfolgte als eine Art Übersichtsbegehung. Dabei wurde insbesondere auf das Vorhandensein geeigneter Habitatstrukturen geachtet, die das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten vermuten lassen. Am 19.06.2014 wurde der im Plangebiet befindliche Wassergraben speziell auf ein mögliches Vorkommen des **Schlammpeitzgers** hin untersucht.

Die Untersuchung auf **Feldhamstervorkommen** erfolgte am 01.08., 09.08.2013 und 15.05.2014. Für die Kartierungsarbeiten wurde ein Team von vier Personen zusammengestellt, welches durch den Projektleiter zuvor im Erkennen und sicheren Ansprechen von Hamsterbauen geschult worden war (vgl. hierzu GRULICH 1981, WEINHOLD 1996). Im Falle eines Baufundes oder sonstigen eindeutigen Nachweises (Lebendbeobachtung, Totfund) wurden die Gauß-Krüger-Koordinaten mit einem GPS-Handy (Garmin Etrex) erfasst. Besonderheiten des jeweiligen Baus, wie z. B. die Anzahl der Röhren, die Feldfrucht und die Örtlichkeit wurden in einem standardisierten Erfassungsprotokoll eingetragen. Die Personen liefen in einer Reihe mit 2 m Abstand zueinander über die Flächen und gingen jedes Feld streifenweise, von Feldgrenze zu Feldgrenze, ab.

Die **Ergebnisse** der oben genannten Untersuchungen finden sich unter Kap. 4, S. 10 (Bestand sowie Darlegung der betroffenen Arten).

## 2. Wirkfaktoren

### 2.1 Störungen

Zeitlich begrenzte Störungen von Wildtieren und Vögeln können **baubedingt** durch den Einsatz von Maschinen und Gerät eintreten. Vögel und Wildtiere werden das Baugebiet daher meiden. Durch die bestehende ackerbauliche Nutzung ist jedoch eine, nicht unerhebliche Vorbelastung hinsichtlich der Präsenz von Menschen und dem Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen anzunehmen. In der überwiegend landwirtschaftlich geprägten Landschaft ist die Anwesenheit von Menschen und Maschinen alltäglich. Daher ist grundsätzlich von einer sehr geringen Störbelastung der Tierwelt aufgrund der bestehenden Gewöhnung auszugehen.

## **2.2 Lärmimmissionen**

Maschinenlärm tritt **baubedingt** während der Bauphase **und gegebenenfalls betriebsbedingt** auf. Durch die ackerbauliche Nutzung ist jedoch eine, nicht unerhebliche Vorbelastung hinsichtlich des Einsatzes von landwirtschaftlichen Maschinen und deren Lärmimmission anzunehmen (Landmaschinen und Forstmaschinen mit ca. 90 dB, Quelle: [www.hug-technik.com](http://www.hug-technik.com)). In der überwiegend landwirtschaftlich geprägten Landschaft ist die Anwesenheit von Menschen und Maschinen alltäglich. Daher ist grundsätzlich von einer sehr geringen Störbelastung der Tierwelt aufgrund einer bereits bestehenden Gewöhnung auszugehen.

## **2.3 Flächenverlust**

Das Gewerbegebiet wird **anlagenbedingt** ca. 21 ha an Fläche in Anspruch nehmen. Diese Fläche steht heimischen Tierarten als potenzieller Lebensraum künftig nicht mehr oder nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Durch die intensive ackerbauliche Nutzung mit zwei Ernten/Jahr hat das Baugebiet jedoch nur eine sehr eingeschränkte Wertigkeit als Lebensraum für heimische Tierarten.

## **2.4 Barrierewirkung**

Durch den 2. Bauabschnitt des Gewerbegebiets kommt es zu einem Lückenschluß zwischen dem bestehenden bereits realisierten 1. Bauabschnitt und den landwirtschaftlichen Betrieben im Norden. Eine Barrierewirkung für heimische **Vogelarten** besteht nicht. Auch die in den Randstrukturen lebenden **Zauneidechsen** sind hiervon nicht betroffen, da diese nicht durch die Fläche selbst wandern, sondern auf artspezifische Korridore angewiesen sind. Eine bestehende Vernetzung mit bedeutsamen Lebensräumen wird ebenfalls nicht unterbrochen.

## **2.5 Kollisionsrisiko**

Es ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsdichte betriebsbedingt erhöhen wird. Dadurch erhöht sich folglich auch das Kollisionsrisiko für die **Zauneidechse**, insbesondere in den straßennahen Bereichen des Vorkommens. Eine gewisse Vorbelastung besteht bereits durch den vorhandenen, geringen Verkehr entlang dieser Straßen.

Bei einem Verkehrsaufkommen von  $\leq 5000$  Kfz/24h wird allerdings eine Erhöhung des Kollisionsrisikos für Tierarten, welches über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht, nicht erreicht. Darüber hinaus ist bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von  $\leq 50$  km/h ebenfalls nicht von einem erhöhten Kollisionsrisiko auszugehen (LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011). Auch wird durch den Bau der Zuwegungen in dieser

Größenordnung für synanthrop lebende Tierarten keine wirklich neue Situation geschaffen, da im siedlungsnahen Bereich eine Vielzahl von Straßen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität existiert, an welche diese Artengemeinschaft adaptiert ist. Von einer signifikanten Erhöhung über das natürliche Lebensrisiko hinaus ist daher nicht auszugehen, da sich die Hauptverkehrslast vorzugsweise in den frühen Morgen- und Spätnachmittagstunden (Berufsverkehr) abspielen wird. Der morgendliche Berufsverkehr liegt in der Regel außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Tiere, so daß nur während des nachmittäglichen Berufsverkehrs bei geeigneter, sommerlich warmer Wetterlage von einem Unfallrisiko auszugehen ist. Die zu beobachtende derzeitige Ausbreitung der Zauneidechse in das bestehende Gewerbegebiet hinein bis hin zur Verkehrsinsel an der Wormser Landstraße zeigt, dass die Art offensichtlich erfolgreich über Straßen hinweg neue Lebensräume erobern kann. Der Konflikt wird daher als gering eingestuft.

Tabelle 2 gibt einen Überblick die Wirkfaktoren und deren mögliches Konfliktpotenzial.

Tab. 2: Wirkfaktoren des geplanten Gewerbegebiets „Wormser Landstraße“, 2. Bauabschnitt, sowie deren Konfliktpotenzial.

Wirkfaktor	Erläuterung	Dauer	Konflikt für Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten
Störungen	Baubedingt durch Einsatz von Maschinen	temporär während Bauphase	<b>gering</b> aufgrund bestehender Vorbelastung durch Intensivlandwirtschaft
Lärmimmissionen	bau- und betriebsbedingt durch Einsatz von Maschinen	Temporär während Bauphase und dauerhaft durch Betrieb	<b>gering</b> aufgrund bestehender Vorbelastung durch Intensivlandwirtschaft
Flächenverlust	bau- und anlagenbedingt	dauerhaft	<b>gering</b> aufgrund bestehender Entwertung durch Intensivlandwirtschaft
Barrierewirkung	anlagenbedingt	dauerhaft	<b>gering bzw. nicht relevant</b> , da keine Betroffenheit formal relevanter Arten
Kollisionsrisiko	anlagenbedingt	dauerhaft	<b>geringe</b> Betroffenheit straßennaher Vorkommen der Zauneidechse

### 3. Maßnahmen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- (V) Beginn der Erschließung des Baugebiets auf den Ackerflächen außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März – 30. September) zum Schutz von Bodenbrütern.
- (V) Durchführung der Baumaßnahmen entlang der bekanntem Eidechsenhabitats am Stephansgraben und an der südwestlichen Grenze nur am Tage und außerhalb der Winterruhezeiten (Oktober-März), um ein aktives, eigenständiges Ausweichen zu ermöglichen.
- (V) Schutz der für Zauneidechsen bekannten Habitats an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet durch einen Reptilienzaun, um Einwanderungen in Baustellenflächen zu vermeiden.
- (V) Rodung von Gehölzen und Bäumen nur außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten (1. März – 30. September).
- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich des Eidechsenvorkommens während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.
- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind vor der Umgestaltung des Stephansgrabens die betroffenen Uferbereiche mit Folien abzudecken, um die Tiere zu vergrämen.
- (V) Erhalt der für Zauneidechsen relevanten Habitatstrukturen (Blockschüttungen, niederliegende Baumstämme im Wechsel mit Sträuchern) an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet.
- (A) In gut besonnten Bereichen sind Habitats für Eidechsen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist pro 5.000 qm öffentliche Grünfläche eine Stein-/Schotter-Schüttung mit südwestlicher bis südöstlicher Ausrichtung (incl. Anlage von frostfreien Überwinterungsquartieren) anzulegen. Zusätzlich sind Sandflächen als Eiablageplätze sowie Totholzelemente als Sonn- und Ruheplätze anzulegen.

Gestaltungskonzept eines Habitats für Zauneidechsen nach Laufer (2013):

- 20-25% Sträucher
- 10-15% Brachflächen (Stauden, Altgras)
- 20-30% dichtere Ruderalvegetation
- 20-30 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat
- 5-10% Sonnplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen etc.)

- (V) Überprüfung des Stephansgrabens vor Beginn der Neugestaltung auf eine Besiedelung durch Amphibien.
- Die Maßnahmen sind ökologisch zu begleiten.

## 4. Bestand sowie Darlegung der betroffenen Arten

### **4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Gemäß dem LEITFADEN FÜR DIE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG IN HESSEN (2. Fassung Mai 2011), ist folgende Vorgehensweise vorzunehmen:

(...) Aus einer zu erstellenden Liste der im Untersuchungsraum vorkommenden und potentiell vorkommenden Anhang IV Arten und europäischen Vogelarten erfolgt die Ermittlung der für das Vorhaben relevanten Arten (s. Kapitel 4.2). Für die jeweils betroffene Art wird in einzelnen Prüfschritten erarbeitet, ob die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG bei der Verwirklichung des Vorhabens berührt werden. Wird dies bei allen Verboten verneint, so ist das Vorhaben in Bezug auf das Artenschutzrecht zulässig und damit die artenschutzrechtliche Prüfung abgeschlossen.

Grundsätzlich ist in einem ersten Schritt eine **Abschichtung des für die Artenschutzprüfung heranzuziehenden Artenspektrums** der Anhang IV- und europäischen Vogelarten für ein konkretes Vorhaben insoweit möglich, als diejenigen Arten,

- deren natürliches Verbreitungsgebiet nicht im Bereich um das geplante Vorhaben liegt (Zufallsfunde, Irrgäste),
- die nicht im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorkommen, wobei sowohl die durch das Vorhaben bedingten anlagebezogenen (direkter Standort des Vorhabens) als auch die bau- (z.B. Arbeitsstreifen, separate Baustrassen, Verlärmung durch Baufahrzeuge) und betriebsbedingten (Lärm, Schadstoff-, Lichtemissionen etc.) Wirkprozesse zu berücksichtigen sind, oder
- die gegenüber den jeweiligen Wirkfaktoren des Vorhabens nach gesicherten Kenntnissen keine Empfindlichkeit aufweisen bzw. erwarten lassen,

von einer weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden können. Dies ist entsprechend zu begründen und zu dokumentieren.

Die sich aus dieser Abschichtung ergebende Liste der sog. **relevanten** Arten für eine Artenschutzprüfung sollte mit den Naturschutzbehörden abgestimmt werden (...).

Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergibt sich somit aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

#### 4.1.1 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Es konnten **keine** Nachweise auf ein **Feldhamstervorkommen** erbracht werden. An der Peripherie des Plangebiets wurden **Zauneidechsen und Mauereidechsen** festgestellt (Abb. 3, Tab. 3, 4, 5).

Tab. 3: Übersicht über die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, (RL = Rote Liste, \*= ungefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste) und aktuelle Rote Liste Hessens (Stand 2010).

Artnamen deutsch	Artnamen wiss.	RL D	RL HE	FFH	FFH-Erhaltungszustand HE
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	V	*	IV	grün (günstig)
Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	V	3	IV	grün (günstig)

Die **Mauereidechse** wurde nur außerhalb des Plangebiets entlang der Bahngleise und auf einer Brachfläche im Süden festgestellt. Eine Betroffenheit und Empfindlichkeit gegenüber den Wirkfaktoren des Vorhabens ist daher nicht gegeben und eine vertiefende Prüfung nicht vonnöten.

Die **Zauneidechse** kommt an verschiedenen Stellen rund um das Plangebiet vor. Die Fundorte befanden sich überwiegend an der südwestlichen Begrenzung des Untersuchungsgebiets an den Entwässerungsgräben, entlang des Stephansgrabens und an der nördlichen Böschungskante der Flurstücks 71/2 sowie am südlichen Rand des Flurstücks 262. Die Population scheint sich entlang

des stillgelegten Bahngleises in nordwestlicher Richtung auszudehnen. Dort konnte ein weibliches Tier nachgewiesen werden. In südöstlicher Richtung der Bahnlinie konnte kein Tier nachgewiesen werden. Ein Vorkommen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auch auf den Brachflächen südlich des Plangebiets und nördlich der Wormser Straße konnten ebenfalls Zauneidechsen nachgewiesen werden. Das Vorkommen ist also nicht auf die unmittelbare Umgebung des Plangebiets beschränkt. 2019 wurden die Vorkommen entlang der Entwässerungsgräben im Südwesten und auf unbebauten Flächen im bestehenden Gewerbegebiet bestätigt. Eine potentielle Betroffenheit besteht ausschließlich durch die Besiedlung des Uferstreifens am Stephansgraben. Da dieser jedoch bei Hochwasserereignissen sehr viel Wasser führt und auch die umliegenden Ackerflächen durch Druckwasser vernässen (Weinbach pers. comm. 2019), ist zu vermuten, dass dieser Lebensraum nur in trockenen Jahren erschlossen werden kann.





Abb. 3: Oben, Fundorte von Zauneidechsen 2014. Unten, Fundorte von Zauneidechsen und Mauereidechsen 2019 in den Randgebieten des Plangebiets (rot) und dessen Umgebung.

Tab. 4: Anzahl, Alter, Geschlecht und Fundstellen von Zauneidechsen in den unmittelbaren Randstrukturen des Untersuchungsgebietes. M = Männchen, W = Weibchen, ? = unbekannt.

Datum	M	W	?	Subadulte	Summe	Fundstellen
3.6.2014	3	1	6	0	<b>10</b>	südwestliche Begrenzung des UG, Stephansgraben, Flurstück 71/2
12.6.2014	1	0	4	0	<b>5</b>	südwestliche Begrenzung des UG, Böschungskante im Norden des Flurstück 71/2
12.6.2014	0	1	0	0	<b>1</b>	Böschung des stillgelegten Bahngleises in Richtung Nordwesten
19.6.2014	1	1	6	0	<b>8</b>	Brachflächen zwischen Wormser Straße und dem Plangebiet
23.6.2014	-	-	-	0	<b>0</b>	Keine Nachweise
18.7.2019	2	1	-	0	<b>3</b>	Übersichtsbegehung, Südwestliche BPlan-Grenze an Entwässerungsgräben
13.9.2019	1	2	-	7	<b>10</b>	Nordöstlich BPlan-Grenze an Bahngleisen und Aufschüttung BA 1.

Tab. 5: Anzahl, Alter, Geschlecht und Fundstellen von Mauereidechsen, M = Männchen, W = Weibchen, ? = unbekannt

Datum	M	W	?	Subadulte	Summe	Fundstellen
13.9.2019			1	6	<b>7</b>	Böschung des stillgelegten Bahngleises und Brachfläche BA 1.

**Grünfrösche** (*Pelophylax spec.*) besiedelten den Stephansgraben und auch den Graben im Nordwesten während derer wasserführenden Phasen. Am nördlichen Ende des Stephansgraben wurden am 3. Juni 2014 zwei subadulte und ein adulter Wasserfrosch (*Pelophylax spec.*) nachgewiesen, am 12. Juni ca. 15 Tiere aller Altersstufen. Eine nähere Artbestimmung auf den gelisteten **Kleinen Wasserfrosch** war leider nicht möglich. Am 18. Juni wurden im Stephansgraben keine Tiere mehr angetroffen. Der Graben war zu diesem Zeitpunkt fast vollständig ausgetrocknet. Außer am Stephansgraben waren während dieser Begehungen auch in den Gehöften die Rufe von Wasserfröschen zu hören. Über die annuale und saisonale Wasserführung des Grabens gibt es keine Daten. Im Rahmen der Plausibilitätskontrollen am 18.07. und 13.09.2019 konnte festgestellt werden, dass der Graben zumindest in diesem Jahr noch wasserführend war.

Ob ein Gewässer für den **Kleinen Wasserfrosch** geeignet ist, hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab: Es muss einen reichen Pflanzenbewuchs aufweisen und zudem gut besonnt sein. Größere Seen und weitgehend unbewachsene Abgrabungsgewässer werden nur selten besiedelt. Das gleiche gilt für Flüsse. Allerdings beherbergen Flussauen und Auengewässer mitunter größere Vorkommen des Kleinen Wasserfrosches. In stark vom Menschen überformten Gewässern fehlt die Art.

An den Gewässern halten sich die Tiere tagsüber an schlammigen Uferzonen zwischen dem Bewuchs in Sprungweite tieferer Wasserstellen auf.

Im Gegensatz zu den nahe verwandten Arten Teich- und Seefrosch weist der Kleine Wasserfrosch keine enge, ganzjährige Bindung an die Gewässer auf. So verlassen die Tiere bei der Nahrungssuche öfter das Gewässerumfeld. Auch werden regelmäßig Wanderungen über Land unternommen – z.B. sind die Jungfrösche in Klein(st)gewässern wie Wagenspuren oder Trittsiegeln von Weidetieren anzutreffen. Diese dienen als Ruheplätze und Trittsteine bei der Ausbreitung. An den Laichgewässern tritt die Art von März bis Anfang Juli auf. (Quelle: [www. https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie](https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie)).

Der unregelmäßig wasserführende und regelmäßigen Eingriffen von Seiten der Landwirtschaft ausgesetzte Stephansgraben ist auch für ein Vorkommen des **Schlammpeitzgers** (*Misgurnus fossilis*) nicht geeignet.

Der Stephansgraben soll durch die aktuelle Planung aufgewertet werden und auf dem östlich angrenzenden Acker ein temporäres Gewässer entstehen, so dass die Möglichkeit für eine dauerhafte Besiedlung durch die oben genannten Arten besteht. Vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen unter Punkt 3, wird keine Empfindlichkeit gegenüber den Wirkfaktoren des Vorhabens erwartet.

## Allgemeine Angaben zur Art

### 1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Artname deutsch (*wissenschaftlich*)

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

### 2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	..V..	RL Deutschland
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	..*	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

### 3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema	günstig <b>GRÜN</b>	ungünstig- unzureichend <b>GELB</b>	ungünstig- schlecht <b>ROT</b>
<b>EU</b> <a href="http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17">http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17</a>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Deutschland: kontinentale Region</b> <a href="http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html">http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html</a>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Hessen</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(VSW (2009, korrigiert 2011): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)

(FENA (2011): Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL in Hessen; s. Anlage 4)

### 4. Charakterisierung der betroffenen Art

#### 4.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen

*Kurze Beschreibung mit Quellenangaben.*

Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope, wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten, sonnenexponierte Böschungen und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. In kühleren Gegenden beschränken sich die Vorkommen auf wärmebegünstigte Südböschungen. Wichtig sind auch Elemente wie Totholz und Steine. Die Art wird aufgrund ihrer Habitatvielfalt in Süd- und Südwestdeutschland als euryök eingestuft (ELBING et al. 1996).

#### 4.2 Verbreitung

*Kurze Beschreibung mit Quellenangaben zu Vorkommen und – wenn möglich - Bestandsentwicklung in*

*- Europa:*

Nach der Waldeidechse hat die Zauneidechse das größte Verbreitungsareal aller Halsbandeidechsen. Es erstreckt sich von Südengland im Westen bis zum Baikalsee und Nordwest China im Osten. Im Norden bilden Südschweden und das Baltikum die Verbreitungsgrenze, während im Süden die Grenze von den Pyrenäen über die Bergregionen Südfrankreichs und die Italienischen Alpen nach Osteuropa verläuft. (Alfermann & Nicolay 2003).

*- Deutschland:*

In Deutschland zählt die Zauneidechse zu den häufigsten Reptilienarten und ist über das gesamte Bundesgebiet verbreitet. Deutliche Verbreitungslücken finden sich jedoch im Nordwestdeutschen Tiefland sowie den Westlichen

und Östlichen Mittelgebirgen aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten oder auch im Alpenvorland durch intensive Landwirtschaft bedingt. (Alfermann & Nicolay 2003).

- Hessen:

Entgegen der bisherigen Annahme, dass die Zauneidechse im Norden und Osten von Hessen eher sporadisch verbreitet ist, zeigen die neueren Kartierungsdaten hier doch eine gute Verbreitung der Art. Auch im Süden ist sie nahezu flächendeckend verbreitet. Viele der scheinbaren Verbreitungslücken dürften sich vermutlich durch gezieltes Kartieren schließen lassen. Tatsächlich weitgehendst zauneidechsenfrei sind mit Sicherheit die bewaldeten Hochlagen im Kellerwald, in der Rhön, im Vogelsberg sowie im Taunus. Als Kulturfolger besiedelt die Zauneidechse heute vornehmlich anthropogen geprägte Standorte. In klimatisch begünstigten Gebieten in denen diese (z. B. Abgrabungen, größere Brachen) zahlreich vorzufinden und zudem möglicherweise optimal vernetzt sind, sind stabile Populationen zu erwarten. Jedoch darf, wie dies auch z. B. in Rheinland-Pfalz der Fall ist, flächendeckend von einer anhaltend rückläufigen Bestandsentwicklung ausgegangen werden. Beschleunigt durch Verschlechterung der Habitatqualität, Nutzungsaufgabe marginaler Standorte mit einhergehender Sukzession z.B. im Obst- und Weinbau sowie durch weitere Aufforstung waldnaher Magerrasen (Alfermann & Nicolay 2003).

Wichtigste Quellen für Hessen sind die landesweiten Art-Gutachten (FENA).

Falls für den Untersuchungsraum vorliegend, können Fundpunkte über die Natis-Datenbank (FENA) recherchiert werden. Hinweis auf ggf. genauere Darstellung in den Planunterlagen.

## Vorhabensbezogene Angaben

### 5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen  potenziell

Kurzbeschreibung mit Quellenangaben, insbesondere zur:

- Bedeutung des Vorkommens (mit Angaben zur Erhebungsmethode bzw. Verweis auf Planunterlagen) und Lage zum Vorhaben

In den Randbereichen des Untersuchungsgebiets wurden zwischen 5 und 10 Individuen nachgewiesen. Die Fundorte befanden sich überwiegend an der südwestlichen Begrenzung des Untersuchungsgebiets an den Entwässerungsgräben, entlang des Stephansgrabens und an der nördlichen Böschungskante der Flurstücks 71/2 sowie am südlichen Rand des Flurstücks 262. Die Population scheint sich entlang des stillgelegten Bahngleises in nordwestlicher Richtung auszudehnen. Dort konnte ein weibliches Tier nachgewiesen werden. In südöstlicher Richtung der Bahnlinie konnte kein Tier nachgewiesen werden. Ein Vorkommen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auch auf den Brachflächen südlich des Plangebiets und nördlich der Wormser Straße konnten ebenfalls Zauneidechsen nachgewiesen werden. Das Vorkommen ist also nicht auf die unmittelbare Umgebung des Plangebiets beschränkt. 2019 wurden die Vorkommen entlang der Entwässerungsgräben im Südwesten und auf unbebauten Flächen im bestehenden Gewerbegebiet bestätigt.

Im Fall eines nur potenziellen Vorkommens ist darzulegen,

- (1.) welche Gegebenheiten (insb. Biotop-Strukturen) für die Möglichkeit des Vorkommens der Art sprechen,
- (2.) aus welchen Gründen der Nachweis des Vorkommens nicht geführt werden konnte.

### 6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

#### 6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

ja  nein

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Ggf. Querverweis zur genaueren Darstellung in den Planunterlagen.

Durch die Neugestaltung des Ostufers des Stephansgrabens im Osten des Plangebiets können potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

ja  nein

*Kurze Beschreibung der Maßnahmen, z. B. Bauzeitbeschränkung.*

Bewertung, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Vermeidungsmaßnahmen gewährleistet werden kann.

*Ggf. Querverweis zur genaueren Darstellung in den Planunterlagen.*

- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich von Eidechsenvorkommen während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.
- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind vor der Umgestaltung des Stephansgrabens die betroffenen Uferbereiche mit Folien abzudecken, um die Tiere zu vergrämen.
- Die Maßnahmen sind ökologisch zu begleiten.

c) Sind vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) möglich?

ja  nein

*Kurze Beschreibung der Maßnahmen, die zum Funktionserhalt der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte herangezogen werden können, insbesondere Umfang, ökologische Wirkungsweise, Beginn und Dauer der Maßnahme, Prognose, wann die ökologische Funktion erreicht sein soll.*

*Ggf. Querverweis zur genaueren Darstellung in den Planunterlagen.*

*Festlegung von Funktionskontrolle/Monitoring und Risikomanagement.*

Durch die Neugestaltung des Stephansgrabens und Anlage von Retentionsflächen gehen die Funktionen der dort potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren.

d) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?

ja  nein

*Kurze Begründung, insbesondere Angaben zur Wirksamkeit*

*(Zeitpunkt, Plausibilität) von Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen.*

*Falls nein, Beschreibung der verbleibenden Beeinträchtigung.*

Die Eidechsenpopulation hat die, erst seit wenigen Jahren vorhandenen Lebensräume neu erschlossen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Quellpopulation außerhalb des Plangebiets zu finden ist. Lediglich durch die Neugestaltung des Stephansgrabens sind potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art betroffen. Die besiedelten Lebensraumstrukturen entlang der Versickerungsgräben im Süden bleiben ebenso erhalten, wie diejenigen außerhalb des Plangebiets. Es ist daher davon auszugehen, dass die Art den neugestalteten Bereich des Stephansgrabens wieder besiedeln wird, so geeignete Strukturen vorhanden sind. Durch die Anlage von neuen Eidechsenhabitaten innerhalb der ÖG Flächen wird dies gewährleistet und ausgeglichen. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt daher erhalten.

- (A) In gut besonnten Bereichen sind Habitate für Eidechsen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist pro 5.000 qm öffentliche Grünfläche eine Stein-/Schotter-Schüttung mit südwestlicher bis südöstlicher Ausrichtung (incl. Anlage von frostfreien Überwinterungsquartieren) anzulegen. Zusätzlich sind Sandflächen als Eiablageplätze sowie Totholzelemente als Sonn- und Ruheplätze anzulegen.

Gestaltungskonzept eines Habitats für Zauneidechsen nach Laufer (2013):

- 20-25% Sträucher
- 10-15% Brachflächen (Stauden, Altgras)
- 20-30% dichtere Ruderalvegetation
- 20-30 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat
- 5-10% Sonnplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen etc.)

**Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein.**

ja  nein

## 6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?  ja  nein

*Kurze Darstellung des Konflikts mit den wesentlichen vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen, i. S. einer Wirkungsprognose. Ggf. Quantifizierung der Beeinträchtigung. Es ist darzulegen, ob durch das Vorhaben eine signifikante Erhöhung der Tötungs-/ Verletzungsrate über das allgemeine Lebensrisiko hinaus zu erwarten ist. Wenn „nein“: Begründung, warum keine Schädigung prognostiziert wird.*

**Baubedingt** können durch die Neugestaltung des Stephansgrabens bzw. die dortige Anlage der Retentionsflächen Individuen zu Schaden kommen.

**Betriebsbedingt** ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsdichte erhöhen wird. Dadurch erhöht sich folglich auch das theoretische Kollisionsrisiko für die **Zauneidechse**, insbesondere in den straßennahen Bereichen des Vorkommens. Eine gewisse Vorbelastung besteht bereits durch den vorhandenen Verkehr entlang der Straßen. Bei einem Verkehrsaufkommen von  $\leq 5000$  Kfz/24h wird allerdings eine Erhöhung des Kollisionsrisikos für Tierarten, welches über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht, nicht erreicht. Darüber hinaus ist bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von  $\leq 50$  km/h ebenfalls nicht von einem erhöhten Kollisionsrisiko auszugehen (LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011). Von einer signifikanten Erhöhung über das natürliche Lebensrisiko hinaus ist jedoch nicht auszugehen, da sich die Hauptverkehrslast vorzugsweise in den frühen Morgen- und Spätnachmittagstunden (Berufsverkehr) abspielen wird. Der morgendliche Berufsverkehr liegt in der Regel außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Tiere, so dass nur während des nachmittäglichen Berufsverkehrs bei geeigneter, sommerlich warmer Wetterlage von einem Unfallrisiko auszugehen ist. Die zu beobachtende derzeitige Ausbreitung der Zauneidechse in das bestehende Gewerbegebiet hinein bis hin zur Verkehrsinsel an der Wormser Landstraße zeigt, dass die Art offensichtlich erfolgreich über Straßen hinweg neue Lebensräume erobern kann. Der Konflikt wird daher als gering eingestuft.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?  ja  nein

*Wenn ja, kurze Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von **Individuen**, z.B.*

- *Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung*
- *das Baufeld wird vor dem Besetzen der Fortpflanzungs- / Ruhestätte und nach dem Verlassen geräumt*
- *Baufeldinspektion: Potenzielle Aufzucht- und Ruhestätten (z.B. Baumhöhlen) werden vor Eingriff auf Besatz geprüft*
- *Umsiedlung*
- *für bes. kollisionsgefährdete Tierarten: Durchlässe, Bepflanzung/ Abweissysteme, Lage der Trasse im Einschnitt*

*Ggf. Querverweis zur genaueren Darstellung in den Planunterlagen.*

*Festlegung von Funktionskontrolle/Monitoring und Risikomanagement.*

- (V) Durchführung der Baumaßnahmen entlang der bekannten Eidechsenhabitate nur am Tage und außerhalb der Winterruhezeiten (Oktober-März), um ein aktives, eigenständiges Ausweichen zu ermöglichen.
- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich des Eidechsenvorkommens während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.
- (V) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind vor der Umgestaltung des Stephansgrabens die betroffenen Uferbereiche mit Folien abzudecken, um die Tiere zu vergrämen.
- (V) Schutz der für Zauneidechsen bekannten Habitate an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet durch einen Reptilienzaun, um Einwanderungen in Baustellenflächen zu vermeiden.
- Die Maßnahmen sind ökologisch zu begleiten.

- c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet?

ja  nein

*Kurze Begründung, welche Tötungs- und Verletzungsrisiken - trotz Vermeidungsmaßnahmen - bestehen.*

*Ggf. Querverweis zur genaueren Darstellung in den Planunterlagen.*

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung wird erreicht, dass keine Tiere zu Schaden kommen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsdichte betriebsbedingt erhöhen wird. Dadurch erhöht sich folglich auch das Kollisionsrisiko für die **Zauneidechse**, insbesondere in den straßennahen Bereichen des Vorkommens „Am Kechlersbrunnen“. Eine gewisse Vorbelastung besteht bereits durch den vorhandenen, geringen Verkehr entlang dieser Straße. Bei einem Verkehrsaufkommen von  $\leq 5000$  Kfz/24h wird allerdings eine Erhöhung des Kollisionsrisikos für Tierarten, welches über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht, nicht erreicht. Darüber hinaus ist bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von  $\leq 50$  km/h ebenfalls nicht von einem erhöhten Kollisionsrisiko auszugehen (LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011). Von einer signifikanten Erhöhung über das natürliche Lebensrisiko hinaus ist jedoch nicht auszugehen, da sich die Hauptverkehrslast vorzugsweise in den frühen Morgen- und Spätnachmittagstunden (Berufsverkehr) abspielen wird. Der morgendliche Berufsverkehr liegt in der Regel außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Tiere, so dass nur während des nachmittäglichen Berufsverkehrs bei geeigneter, sommerlich warmer Wetterlage von einem Unfallrisiko auszugehen ist. Die zu beobachtende derzeitige Ausbreitung der Zauneidechse in das bestehende Gewerbegebiet hinein bis hin zur Verkehrsinsel an der Wormser Landstraße zeigt, dass die Art offensichtlich erfolgreich über Straßen hinweg neue Lebensräume erobern kann. Der Konflikt wird daher als gering eingestuft.

- d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?

ja  nein

*Begründung unter Verweis auf Pkt. 6.1.d)*

**Wenn JA – kein Verbotstatbestand!**

Die Eidechsenpopulation hat sich die, erst seit wenigen Jahren vorhandenen Lebensräume neu erschlossen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Quellpopulation außerhalb des Plangebiets zu finden ist. Lediglich durch die Neugestaltung und Verlegung des Stephansgrabens sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art betroffen. Die ebenfalls erst seit kurzem besiedelten Lebensraumstrukturen entlang der Versickerungsmulde im Süden bleiben ebenso erhalten, wie diejenigen außerhalb des Plangebiets. Es ist daher davon auszugehen, dass die Art den neugestalteten Bereich des Stephansgrabens wieder besiedeln wird, so geeignete Strukturen vorhanden sind. Durch die CEF-Maßnahme wird dies gewährleistet. Die zu beobachtende derzeitige Ausbreitung der Zauneidechse in das bestehende Gewerbegebiet hinein bis hin zur Verkehrsinsel an der Wormser Landstraße zeigt, dass die Art offensichtlich erfolgreich über Straßen hinweg neue Lebensräume erobern kann. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt daher erhalten.

- e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“?

ja  nein

*Kurze Begründung, welche Tötungs- und Verletzungsrisiken - trotz Vermeidungsmaßnahmen - bestehen. Ggf. Querverweis zur genaueren Darstellung in den Planunterlagen.*



Durch die Maßnahmen zur Vermeidung wird erreicht, dass keine Tiere zu Schaden kommen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsdichte betriebsbedingt erhöhen wird. Dadurch erhöht sich folglich auch das Kollisionsrisiko für die **Zauneidechse**, insbesondere in den straßennahen Bereichen des Vorkommens „Am Kechlersbrunnen“. Eine gewisse Vorbelastung besteht bereits durch den vorhandenen, geringen Verkehr entlang dieser Straße. Bei einem Verkehrsaufkommen von  $\leq 5000$  Kfz/24h wird allerdings eine Erhöhung des Kollisionsrisikos für Tierarten, welches über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht, nicht erreicht. Darüber hinaus ist bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von  $\leq 50$  km/h ebenfalls nicht von einem erhöhten Kollisionsrisiko auszugehen (LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011). **Von einer signifikanten Erhöhung über das natürliche Lebensrisiko hinaus ist daher nicht auszugehen**, da sich die Hauptverkehrslast vorzugsweise in den frühen Morgen- und Spätnachmittagstunden (Berufsverkehr) abspielen wird. Der morgendliche Berufsverkehr liegt in der Regel außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Tiere, so dass nur während des nachmittäglichen Berufsverkehrs bei geeigneter, sommerlich warmer Wetterlage von einem Unfallrisiko auszugehen ist. Die zu beobachtende derzeitige Ausbreitung der Zauneidechse in das bestehende Gewerbegebiet hinein bis hin zur Verkehrsinsel an der Wormser Landstraße zeigt, dass die Art offensichtlich erfolgreich über Straßen hinweg neue Lebensräume erobern kann. Der Konflikt wird daher als gering eingestuft.

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.

ja

nein

### 6.3 Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört werden?

ja

nein

*Kurze Darstellung des Konflikts mit den wesentlichen vom Vorhaben ausgehenden signifikanten Störungen, i. S. einer Wirkungsprognose.*

*Ggf. Quantifizierung der Beeinträchtigung, z. B. Anzahl der betroffenen Brutplätze und Auswirkungen auf den Bruterfolg.*

Durch die Bautätigkeiten ist eine Störung vorkommender Individuen potentiell möglich. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass der Planbereich intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und sich unmittelbar angrenzend ein Gewerbegebiet befindet. Insofern ist von einer geringen Störanfälligkeit dort lebender Tiere auszugehen, so dass eine Erheblichkeit aufgrund der Vorbelastung des Gebiets nicht offensichtlich ist.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

ja

nein

*Wenn ja, Beschreibung der Maßnahmen, die zur Vermeidung der Störfolgen dienen können. Ggf. Querverweis zur genaueren Darstellung in den Planunterlagen.*

Durchführung der Baumaßnahmen nur am Tage und außerhalb der Winterruhezeiten (Oktober-März), um ein aktives, eigenständiges Ausweichen zu ermöglichen. Erhalt der Versteckmöglichkeiten entlang der südlichen Versickerungsmulde.

c) Wird der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (= erhebliche Störung)?

ja

nein

*Kurze Darstellung, ob und warum sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz der Vermeidungsmaßnahmen verschlechtert/nicht verschlechtert.*

*Insbesondere Angaben*

*- zur Abgrenzung der lokalen Population*

*- zum Erhaltungszustand der lokalen Population vor dem Eingriff (nach den Kriterien der landesweiten Artgutachten (FENA), d.h. Populationsstruktur, Habitatqualität, Beeinträchtigungen*

*- i.S. einer Prognose, ob und inwieweit sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert*

Ggf. Querverweis zur genaueren Darstellung in den Planunterlagen.

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit für die Art als Lebensraum weitgehend ungeeignet. Lediglich an dessen Peripherie und am Stephansgraben finden sich Eidechsenvorkommen. Aufgrund der Vorbelastung des Gebiets (Intensivlandwirtschaft, Gewerbegebiet) ist von einer geringen Störanfälligkeit dort lebender Tiere auszugehen, so dass eine Erheblichkeit nicht offensichtlich ist. Von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch eine erhebliche Störung ist nicht auszugehen.

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.

ja

nein

**Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 8 BNatSchG erforderlich?**

**Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1**

**Nr. 1-4 BNatSchG ein?**  ja

nein

(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn **JA** – **Ausnahme** gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH-RL **erforderlich!**  
Weiter unter Pkt. 3 „Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen“.

Wenn **NEIN** – Prüfung abgeschlossen

## 7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen Funktionskontrolle/Monitoring und Risikomanagement verbindlich festgelegt und in die Zulassung aufgenommen

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
- liegen die Ausnahmeveraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
- sind die Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 nicht erfüllt

### 4.1.2 Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Für die aufgeführten Arten sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Verbreitung, Lebensweise und Brutbiologie davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustand der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden.

Abkürzungen: EU-VSRL = europäische Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie, Z = gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie (Artenauswahl für die nach Definition des hessischen Fachkonzeptes EU-Vogelschutzgebiete ausgewiesen wurden) (alle heimischen, wild lebenden Vogelarten unterstehen Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie), EHZ = Erhaltungszustand (FV = günstig, U1 = ungünstig-unzureichend, U2 = ungünstig-schlecht), VSW = Vogelschutzwarte

**Gefährdungskategorien der Roten Liste Hessen (2006):**

- Kategorie 0: Erlöschen oder verschollen
- Kategorie 1: Vom Erlöschen bedroht
- Kategorie 2: Stark gefährdet
- Kategorie 3: Gefährdet
- Kategorie R: Arten mit geographischer Restriktion
- Kategorie V: Arten der Vorwarnliste

**Gefährdungskategorien der Roten Liste Deutschland (2008):**

- Kategorie 0: Bestand erloschen
- Kategorie 1: Vom Aussterben bedroht
- Kategorie 2: Stark gefährdet
- Kategorie 3: Gefährdet
- Kategorie R: Arten mit geographischer Restriktion in Deutschland
- Kategorie V: Vorwarnliste

Dt. Artname	wiss. Artname	Vorkommen N = nachgewiesen P = potenziell	Status EU-VSRL	Schutzstatus nach § 10 BNatSchG § = besonders geschützt §§ = streng geschützt	Status I = regelmäßiger Brutvogel III = Neozoe oder Gefangenschaftsflüchtling	Brutpaarbestand in Hessen	Rote Liste HE 2006	Rote Liste D 2007	EHZ nach VSW 2009	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG	ökologischer Status	Erläuterung zur Betroffenheit	Verbotstatbestände erfüllt?
Amsel	<i>Turdus merula</i>	N		§	I	> 10.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			§	I	> 10.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	N		§	I	> 10.000	V	V	U1	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein

Dt. Artname	wiss. Artname	Vorkommen N = nachgewiesen P = potenziell	Status EU-VSRL	Schutzstatus nach § 10 BNatSchG § = besonders geschützt §§ = streng geschützt	Status I = regelmäßiger Brutvogel III = Neozoe oder Gefangenschaftsflüchtling	Brutpaar- bestand in Hessen	Rote Liste HE 2006	Rote Liste D 2007	EZH gesamt nach VSW 2009	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 BNatSchG	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG	ökologischer Status	Erläuterung zur Betroffenheit	Verbotstat- bestände erfüllt?
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	N		§	I	> 10.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	N		§	I	> 10.000		V	FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Elster	<i>Pica pica</i>	N		§	I	10.000-15000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	N		§	III -	2.000-5.000	-			Nein	Nein	Nein	Brutvogel am Rande des Plangebiets, ansonsten Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	N		§	I	> 10.000	V	V	U1	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	N		§	I	> 10.000	V	3	U1	Nein	Nein	Ja	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	N		§	I	> 10.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	N		§	I	> 10.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein

Dt. Artname	wiss. Artname	Vorkommen N = nachgewiesen P = potenziell	Status EU-VSRL	Schutzstatus nach § 10 BNatSchG § = besonders geschützt §§ = streng geschützt	Status I = regelmäßiger Brutvogel III = Neozoe oder Gefangenschaftsflüchtling	Brutpaar- bestand in Hessen	Rote Liste HE 2006	Rote Liste D 2007	EZH gesamt nach VSW 2009	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 BNatSchG	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG	ökologischer Status	Erläuterung zur Betroffenheit	Verbotstat- bestände erfüllt?
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	N		§	I	> 10.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	N		§	I	> 10.000	V		U1	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	N	Z	§	I	750-1.000	3		U1	Nein	Nein	Nein	Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	N		§	I	> 10.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	N		§	I	> 10.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	N		§	I	> 10.000	V	V	U1	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	N		§	I	> 10.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	N	Z	§	I	450-550		2	U1	Nein	Nein	Nein	Kein Status im Gebiet. Nur überfliegend	keine Betroffenheit	Nein

Dt. Artname	wiss. Artname	Vorkommen N = nachgewiesen P = potenziell	Status EU-VSRL	Schutzstatus nach § 10 BNatSchG § = besonders geschützt §§ = streng geschützt	Status I = regelmäßiger Brutvogel III = Neozoe oder Gefangenschaftsflüchtling	Brutpaar- bestand in Hessen	Rote Liste HE 2006	Rote Liste D 2007	EHZ gesamt nach VSW 2009	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 BNatSchG	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG	ökologischer Status	Erläuterung zur Betroffenheit	Verbotstat- bestände erfüllt?
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	N		§§	I	5000-10.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, ansonsten Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	N		§	I	> 10.000			U1	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, ansonsten Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	N		§	I	> 10.000	3	V	U1	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, ansonsten Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Mönchsgras- mücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	N		§	I	> 10.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	N		§	I	3.000-5.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Nilgans	<i>Alopochen aegyptiaca</i>	N		§	III -	100-150			GF	Nein	Nein	Nein	Kein Status im Gebiet, Gelegenheits- gast	keine Betroffenheit	Nein
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	N		§	I	> 10.000				Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, ansonsten Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	N		§	I	> 10.000	3	V	U1	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, ansonsten Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein

Dt. Artname	wiss. Artname	Vorkommen N = nachgewiesen P = potenziell	Status EU-VSRL	Schutzstatus nach § 10 BNatSchG § = besonders geschützt §§ = streng geschützt	Status I = regelmäßiger Brutvogel III = Neozoe oder Gefangenschaftsflüchtling	Brutpaar- bestand in Hessen	Rote Liste HE 2006	Rote Liste D 2007	EZH gesamt nach VSW 2009	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 BNatSchG	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG	ökologischer Status	Erläuterung zur Betroffenheit	Verbotstat- bestände erfüllt?
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	N		§	I	> 10.000	2	2	U2	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	N		§	I	5.000-10.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	N	I	§§	I	350-450	V		U1	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, ansonsten Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Star	<i>Sturnus sturnus</i>	N		§	I	> 10.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	N		§	I	> 10.000			U1	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets, allenfalls Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	N		§	I	1.500-2.000	V		U1	Nein	Nein	Verlust zweier BP	Brutvogel innerhalb des Plangebiets an den Wassergräben	Betroffenheit gering, da Bruterfolg durch Eingriffe von Seiten der Landwirtsch. grundsätzlich anzuzweifeln.	Nein
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	N		§	I	5.000-10.000	3		U1	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets	keine Betroffenheit	Nein
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	N		§§	I	2.000-5.000			FV	Nein	Nein	Nein	Nahrungsgast	keine Betroffenheit	Nein

Dt. Artname	wiss. Artname	Vorkommen N = nachgewiesen P = potenziell	Status EU-VSRL	Schutzstatus nach § 10 BNatSchG § = besonders geschützt §§ = streng geschützt	Status I = regelmäßiger Brutvogel III = Neozoe oder Gefangenschaftsflüchtling	Brutpaar- bestand in Hessen	Rote Liste HE 2006	Rote Liste D 2007	EHZ gesamt nach VSW 2009	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG	Potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG	ökologischer Status	Erläuterung zur Betroffenheit	Verbotstat- bestände erfüllt?
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	N		§	I	> 10.000			U1	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets	keine Betroffenheit	Nein
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	N		§	I	> 10.000			FV	Nein	Nein		Brutvogel außerhalb des Plangebiets	keine Betroffenheit	Nein
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	N		§	I	> 10.000			FV	Nein	Nein	Nein	Brutvogel außerhalb des Plangebiets	keine Betroffenheit	Nein



## 5. Gutachterliches Fazit

Die in den Jahren 2013, 2014 und 2015 durchgeführten Untersuchungen zum Arteninventar und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen haben nach einer in 2019 erfolgten Plausibilitätskontrolle weiterhin ihre Gültigkeit.

Vorbehaltlich der Einhaltung der unter Punkt 3 aufgeführten **Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich** werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Es wurden insgesamt **39 Vogelarten** nachgewiesen. Deren Vorkommen beschränkte sich im Wesentlichen auf die Randstrukturen des Plangebiets, vor allem auf die Gehölzstreifen und Baumbestände entlang der Bahnstrecke, Gehöfte und Wirtschaftsgebäude nördlich der Fläche, sowie den Böschungsbereich und das Gewerbegebiet im Süden und entlang des Stephansgrabens als auch der Wassergräben im Nordwesten. Im Plangebiet selbst konnten **keine** brütenden Vögel nachgewiesen werden. Es wurde lediglich von Bachstelze, Nilgans und Rabenkrähe zur Nahrungssuche aufgesucht. Daneben konnten jagende Mauersegler, Rauch- und Mehlschwalben über der Fläche beobachtet werden.

Durch die Verlegung des Stephansgrabens im Südosten und die Überbauung des Grabens im Nordwesten verliert der **Teichrohrsänger** zwei Brutplätze, deren Qualität vor dem Hintergrund der Eingriffe durch die Landwirtschaft, jedoch grundsätzlich anzuzweifeln ist. Die Art besitzt in der Gesamtbilanz hessenweit einen ungünstigen Erhaltungszustand. Durch die Nähe zum Rhein mit seinen Altwässern und dem NSG Biedensand, die eine Vielzahl an Bruthabitaten vorhalten, kann jedoch von einem lokal günstigen Erhaltungszustand ausgegangen werden. Die Erheblichkeitsschwelle wird daher auf lokaler Ebene nicht erreicht, da die Wirkungsempfindlichkeit der Art vorhabensspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit und ohne weitergehende Prüfung davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt, d. h. eine Verschlechterung der Voraussetzungen für eine erfolgreiche Fortpflanzung und ungestörte Ruhephasen der lokalen Individuengemeinschaft einer Art kann ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist durch seine derzeitige intensive ackerbauliche Nutzung **kein** geeignetes Bruthabitat für heimische Bodenbrüter, wie **Fasan, Feldlerche, Rebhuhn** und **Schafstelze**. Durch den Gemüseanbau liegen die Flächen im Frühjahr lange brach und sind ohne Deckung. Im Sommer

folgt dann oft unmittelbar nach der Ernte eine zweite Einsaat, so dass ein erfolgreiches Brutgeschehen für die vorgenannten Arten kaum nachvollziehbar ist.

Darüber hinaus meidet insbesondere die **Feldlerche** die Nähe zu vertikalen Strukturen (Hecken, Bäume, Gebäude) zum Teil auf mehrere hundert Meter (HENNING et al. 2003, OPPERMANN et al. 2008). Nach WEBER et al. (2000) ist eine (Meidungs-)Distanz von 60 bis 120 m je nach Höhe der vertikalen Struktur anzunehmen. Dabei werden nach WITTINGHAM et al. (2003) Strukturen ab 2 m Höhe mit zunehmender Distanz gemieden. Der Art bliebe daher nur ein relativ schmaler Bereich im Zentrum des Plangebiets als Neststandort übrig, geht man davon aus, dass sie von den Gehöften im Norden und dem Gewerbegebiet im Süden oben erwähnte Abstände einhält. Wesentlich günstigere Bruthabitate für die Feldlerche liegen daher in den weiten offenen Fluren Richtung Lampertheim-Rosengarten und Bürstadt.

Das **Rebhuhn** wurde nur ein Mal beobachtet und zwar in einer Brachfläche im bestehenden Gewerbegebiet direkt an der Wormser Landstraße. Weitere Nachweise und Sichtungen gelangen, auch mit Hilfe von Klangattrappen nicht. Potentiell geeignete Strukturen für diese Art finden sich im Plangebiet kaum. Allenfalls die Randbereiche im Süden sowie die Anpflanzungen um die Gehöfte im Norden kämen hierfür in Frage. Fortpflanzungsstätten innerhalb des Plangebiets sind aus vorgenannten Gründen daher auszuschließen.

Geringfügig betroffen ist ein Vorkommen der **Zauneidechse**. Risiken bestehen hinsichtlich einer zu erwartenden Zunahme des Straßenverkehrs und durch die Neugestaltung des Stephansgrabens. Die zu beobachtende derzeitige Ausbreitung der Zauneidechse in das bestehende Gewerbegebiet hinein bis hin zur Verkehrsinsel an der Wormser Landstraße zeigt jedoch, dass die Art offensichtlich erfolgreich über Straßen hinweg neue Lebensräume erobern kann. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen vorbehaltlich der Einhaltung der unter Punkt 3 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich, ist auch hier nicht gegeben.

## 6. Literatur

- ALFERMANN, D. & NICOLAY, H. (2003): Artensteckbrief Zauneidechse *Lacerta agilis* (LINNAEUS, 1758). - Bericht der Arbeitsgemeinschaft Amphibien- und Reptilienschutz in Hessen e.V. (AGAR), im Auftrag der HDLGN.
- GRULICH, I. (1981): Die Baue des Hamsters (*Cricetus cricetus*, Rodentia, Mammalia) - Folia Zoologica 30 (2): 99-116.
- HENNING, F. W., PETRI B., WOLTERS V. (2003): Zur Feldlerchendichte auf dem Flughafen Frankfurt Main. - Vogel und Luftverkehr, 23.
- HMUELV (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, ländlichen Raum und Verbraucherschutz. 2. Fassung Mai 2011
- LAUFER, H. (2013): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechse. Unveröff. Gutachten im Auftrag der LUBW.
- OPPERMANN R., NEUMANN A., HUBER S. (2008): Die Bedeutung der obligatorischen Flächenstilllegung für die biologische Vielfalt. – NABU-Bundesverband (Hrg.).
- PETERSON, R. MOUNTFORT, G., HOLLOM, P. A. D. (1976): Die Vögel Europas. – Paul Parey Verlag, Hamburg, Berlin.
- VUBD (1999): Handbuch landschaftsökologischer Leistungen. – Selbstverlag des VUBD – Vereinigung umweltwissenschaftlicher Berufsverbände Deutschlands e. V. (Hrsg.).
- WEBER A., HOFFMANN M., KÖHLER W. (2000): A CA-based habitat-suitability model for one Keyspecies. – Poster des SFB 299 Justus-Liebig Univ. Gießen.
- WEINHOLD, U. (1996): Zur Erfassung des Feldhamsters (*Cricetus cricetus* L., 1758) im Raum Mannheim-Heidelberg. – In: Säugetiere in der Landschaftsplanung, Schr.-Reihe f. Landschaftspflege u. Naturschutz, BfN, Bonn-Bad Godesberg, Heft 46: 105-111.
- WITTINGHAM M. J., WILSON J. D., DONALD P. F. (2003): Do habitat association models have any generality? Predicting skylark *Alauda arvensis* abundance in different regions of southern England

### 6.1 Gesetzestexte

- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - BNatSchG), - [www.juris.de](http://www.juris.de).
- HESSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG), vom 4. Dezember 2006.
- RICHTLINIE DES RATES vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG) .- Amt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften: CONSLEG: 1979L0409 — 02/09/1997
- RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten - Amtsblatt der Europäischen Union
- RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen: CONSLEG: 1992L0043 — 01/05/2004
- VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (Artikel 1 der Verordnung zum Erlass von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes sowie zur Änderung der Psittakoseverordnung und der Bundeswildschutzverordnung, BArtSchV), 12. Dez. 2007. - [www.juris.de](http://www.juris.de).

### 6.2 sonstige Informationsquellen

[www.hug-technik.com](http://www.hug-technik.com)

[www2.hmuelv.hessen.de/natura2000](http://www2.hmuelv.hessen.de/natura2000)

## 7. Bilddokumentation



Abb. 4: Zustand des Plangebiets am 13.09.2019. Blick Richtung Westen.



Abb. 5: Eidechsenhabitat am südwestlichen Rand des Plangebiets (Aufnahme 18.07.2019).



Abb. 6: Blick über den westlichen Teil des Plangebiets (Aufnahme 08. Mai 2014). Die Ackerflächen sind noch nicht begrünt. Im Vordergrund ist die von den Zauneidechsen besiedelte Versickerungsmulde an der Grenze zum bestehenden 1. Bauabschnitt des Gewerbegebiets „Wormser Landstraße“ bei Lampertheim zu sehen.



Abb. 7: Zustand des Plangebiets am 23. Juni 2014. Die Ackerflächen sind mit Bohnen bestellt, die noch einen geringen Deckungsgrad aufweisen.



Abb. 8: links: Zauneidechsenhabitat mit alten Baumstämmen an der südlichen Grenze des Plangebiets, rechts: männliche Zauneidechse auf einem der Baumstämme (Aufnahmen aus 2014).



Abb. 9: Junge Zauneidechse auf Baumstamm (Aufnahme 13.09.2019)



Abb. 10: Blick entlang des Stephansgrabens nach Süden am 08. Mai 2014. Im vorderen Schilfbewuchs brütete ein Teichrohrsänger. Zauneidechsen besiedelten den Uferbereich entlang des Erdbeerfeldes und Grünfrösche den Graben solange er wasserführend war. Der Graben samt Ufer wurde im Juni 2014 ausgebagert.



Abb. 11: Stephansgraben wasserführend am 13.09.2019.

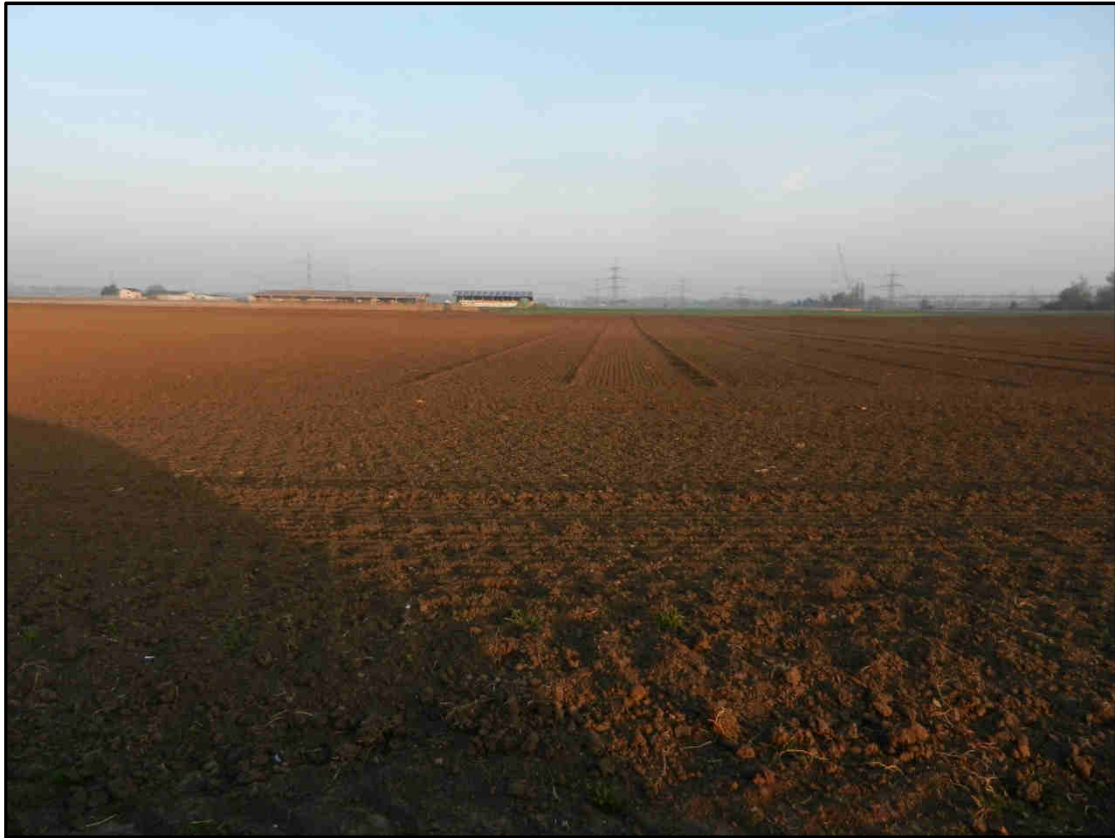


Abb. 12: Blick nach Nordwesten in Richtung Plangebietsgrenze. Aufnahme vom 09.04.2015.



Abb. 13: Blick nach Norden zur westlichen Plangebietsgrenze (Ackerflächen links des Weges). Aufnahme vom 18.07.2019.





Abb. 14: Wassergraben im Nordwesten außerhalb des Plangebiets mit im Sommer temporären Vorkommen von Wasserfröschen. Der Teichrohrsänger brütete 2013 im Schilfbestand im Bildhintergrund. Aufnahme vom 09.04.2015.



SEL Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG

Projekt Nr. 2019-1312S

Lampertheim  
Gewerbe- und Industriegebiet „Wormser Landstraße“  
Erschließungsplanungen 2. und 3. Bauabschnitt

Gewerk: Verkehrserschließung

## Schätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens

Die Schätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird auf der Grundlage der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV-Dokument Nr. 147 vom November 2017) aufgestellt.

### Ermittlung der Berechnungsgrundlagen

Im Ausbauzustand des 2. BA beträgt die Nettobaulandfläche 8,34 ha. Im Ausbauzustand des 3. BA werden weitere 4,73 ha Nettobaulandfläche erschlossen. Die gesamte Nettobaulandfläche beträgt für den 2. und 3. BA 13,07 ha.

Für den 2. BA und 3. BA sind derzeit nur die Gebietsgrößen bekannt. Es liegen noch keine konkreten Nutzungsvorstellungen oder Nutzungsabsichten vor. Daher werden für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens die Nettodichtewerte für Gewerbe- und Industriegebiete herangezogen. Diese liegen bei:

Gebietstyp	Einwohner/ha	Beschäftigte/ha
Gewerbegebiet	0-10	60-300
Industriegebiet	0-5	10-150

Es werden – basierend aus den Erfahrungen aus dem 1. BA – folgend aufgeführte Werte angenommen. Diese befinden sich für die Einwohner jeweils im unteren Bereich und für die Beschäftigten bezogen auf Gewerbegebiete ebenfalls im unteren Bereich und bezogen auf Industriegebiete im mittleren Bereich.

Bauabschnitt	Einwohner/ha	Beschäftigte/ha
2. BA	2	80
3. BA	2	80

Daraus ergibt sich:

Bauabschnitt	Σ Einwohner	Σ Beschäftigte
2. BA	17	667
3. BA	10	378
Summe 2. und 3. BA	27	1.045

Das Verkehrsaufkommen in Gewerbe- und Industriegebieten wird bestimmt von den Faktoren:

- Beschäftigte
- Kunden und Besucher
- Wirtschaftsverkehr



Darüber hinaus sind die Gebietsgröße, die Lage innerhalb der Gemeinde, die Nutzungsstruktur (z.B. Kleinteiligkeit) und der Branchenmix von Bedeutung.

## Verkehrsaufkommen Einwohner

Die Wegezähl der Bewohner ergibt sich aus der Einwohnerzahl, multipliziert mit deren spezifischer Wegehäufigkeit. Sie liegt im Durchschnitt bei 3,0 bis 3,5 Wegen pro Werktag in bestehenden Gebieten. In Neubaugebieten sind die Durchschnittswerte mit 3,5 bis 4,0 Wege pro Werktag aufgrund des höheren Anteiles mobiler Bevölkerungsgruppen etwas höher anzusetzen.

Es werden – basierend aus den Erfahrungen aus dem 1. BA – folgende Werte angenommen:

Bauabschnitt	Einwohner	Wegehäufigkeit	Verkehrsaufkommen
2. BA	17	4,0	68 Fahrten/Tag
3. BA	10	4,0	40 Fahrten/Tag
Summe 2. und 3. BA	27	-	108 Fahrten/Tag

## Verkehrsaufkommen Beschäftigte

Das Verkehrsaufkommen der Beschäftigten (Wege zur/von der Arbeit und in der Mittagspause) beträgt bei Produktionsbetrieben, Transportgewerbe und Einzelhandel 2,0 bis 2,5, bei Handwerk und Dienstleistung/Büro 2,5 bis 3,0 Wege pro Beschäftigtem und Tag.

In der Regel kommen bei ausreichendem Parkplatzangebot bis zu 90% der Beschäftigten mit dem Pkw zur Arbeit. Eine ÖPNV-Anbindung und eine nahe Lage zu Wohngebieten sind beim 2. und 3. BA des Industrie- und Gewerbegebietes „Wormser Landstraße“ nicht gegeben.

Bei der Umrechnung in Pkw-Fahrten kann für den Beschäftigtenverkehr ein Besetzungsgrad von 1,1 Personen/Fahrzeug angesetzt werden.

Es werden – basierend aus den Erfahrungen aus dem 1. BA – folgende Werte angenommen:

Bauabschnitt	Beschäftigte	Wegehäufigkeit	Besetzungsgrad	Verkehrsaufkommen
2. BA	667	2,5	1,1	1.516 Fahrten/Tag
3. BA	378	2,5	1,1	859 Fahrten/Tag
Summe 2. und 3. BA	1.045	-	-	2.375 Fahrten/Tag

## Verkehrsaufkommen Kunden- und Besuchsverkehr

Kunden- und Besucherverkehr tritt in Gewerbegebieten in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben (z.B. Verwaltungen, Büros, Praxen) Einzelhandel sowie Freizeiteinrichtungen auf. Im Dienstleistungsbereich beträgt der Kunden- und Besucherverkehr zwischen 0,5 und 100 Wegen pro Beschäftigtem. Eine Abschätzung des Kunden- und Besucherverkehrs ist anhand folgender Tabelle möglich:

Kundenwege je Beschäftigtem	
Transport/Produktion	0,5 – 1
Dienstleistungen mit wenig Publikumsverkehr	0,5 – 1
Publikumsorientierte Dienstleistungen	5 – 10
Schnellrestaurants (städtische Lagen)	90 – 100

Es werden – basierend aus den Erfahrungen aus dem 1. BA – folgende Werte angenommen:

Bauabschnitt	Beschäftigte	Wegehäufigkeit	Verkehrsaufkommen
2. BA	667	4	2.668 Fahrten/Tag
3. BA	378	4	1.512 Fahrten/Tag
Summe 2. und 3. BA	1.045	-	4.180 Fahrten/Tag



## Verkehrsaufkommen Wirtschaftsverkehr

Der Wirtschaftsverkehr eines Gewerbegebietes (Wege in Ausübung des Berufes) setzt sich zusammen aus einem Anteil an Wegen, die von dort Beschäftigten unternommen werden, und einem Anteil von Wegen, die „von außen“ in das Gebiet unternommen werden.

Der Anteil an Wegen, der von dort Beschäftigten durchgeführt wird, ist mit 0,5 bis 2,0 Wegen pro Beschäftigtem und Tag anzusetzen.

Der von außen eingetragene Wirtschaftsverkehr (An- und Ablieferungen außerhalb des Gebietes liegender Unternehmen, Fahrten in Ausübung des Berufes, die nicht schon unter Kunden und Besuchern abgehandelt sind, z.B. Geschäftsvertreter, Versorgungs- und Servicefahrten (Müll, Reparaturen usw.)) kann vereinfachend als Zuschlag mit 5 % (bei eher kleingewerblich strukturierten Gebieten) bis zu 30% (bei eher größeren, nicht monostrukturierten Gebieten) zu den für das Gebiet ermittelten Fahrten der Beschäftigten hinzugerechnet werden.

Es werden – basierend aus den Erfahrungen aus dem 1. BA – folgende Werte angenommen:

Bauabschnitt	Beschäftigte	Wegehäufigkeit	Zuschlag	Verkehrsaufkommen
2. BA	667	2,0	5 %	1.401 Fahrten/Tag
3. BA	378	2,0	5 %	794 Fahrten/Tag
Summe 2. und 3. BA	1.045	-	-	2.195 Fahrten/Tag

## Geschätztes zu erwartendes Verkehrsaufkommen

Aus der Aufsummierung der Verkehrsaufkommen aus den einzelnen Teilbereichen ergibt sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen für den 2. und 3. BA des Industrie- und Gewerbegebietes „Wormser Landstraße“.

Für den 2. BA liegt das zu erwartende Verkehrsaufkommen bei 5.653 Fahrten/Tag.

Für den 3. BA liegt das zu erwartende Verkehrsaufkommen bei 3.205 Fahrten/Tag.

Für den 2. und 3. BA liegt das zu erwartende Verkehrsaufkommen bei 8.858 Fahrten/Tag.

Verkehrsaufkommen	2. BA	3. BA	2. und 3. BA
Einwohner	68 Fahrten/Tag	40 Fahrten/Tag	108 Fahrten/Tag
Beschäftigte	1.516 Fahrten/Tag	859 Fahrten/Tag	2.375 Fahrten/Tag
Kunden- und Besucher	2.668 Fahrten/Tag	1.512 Fahrten/Tag	4.180 Fahrten/Tag
Wirtschaftsverkehr	1.401 Fahrten/Tag	794 Fahrten/Tag	2.195 Fahrten/Tag
Summe	5.653 Fahrten/Tag	3.205 Fahrten/Tag	8.858 Fahrten/Tag

## Fazit

Das Gewerbe- und Industriegebiet „Wormser Landstraße“ kann aus Richtung des Industriegebietes Nord, der Abfahrt zum Industriegebiet „Küblinger Weg“ und über den Kreisverkehr an der L3110 angefahren werden. In der Begründung zum Bebauungsplan Wormser Landstraße vom 14.07.2006 wurden für das gesamte Gebiet 12.835 Fahrzeuge prognostiziert.

Aufgestellt:  
November 2021

Ingenieurbüro Fast und Partner

Umwelttechnologie für Wasserwirtschaft und Infrastruktur

Produkt:	
Federführung:	FB 65 Immobilienmanagement
Bearbeiter/in:	Herr Lidke
Datum:	08.10.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	18.10.2021	
Stadtentwicklungs-, und Bauausschuss	30.11.2021	
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2021	

**Schillercafé - Abbruchkosten und Buchwert****Sachdarstellung:**

Im Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Bewertung des Schillercafés/Umgestaltung Schillerplatz wurde die Information hinsichtlich der Abbruchkosten und des Buchwertes gewünscht.

Der Buchwert zum Stand 01.01.2021 des Gebäude Schillercafé beträgt 456.135 €.

Es erfolgt eine jährliche Abschreibung von 8.146 €.

Demnach beträgt der Buchwert zum Jahresende 2021 dann 447.989 €.

Die Abbruchkosten gliedern sich wie folgt auf:

Abbruch Pavillon:

855 m<sup>3</sup> x 51,- € = 43.605,- € netto, 19% MwSt. = 51.889,95 € brutto

Abbruch Trafo:

79 m<sup>3</sup> x 51,- € = 4.029,- € netto, 19% MwSt. = 4.794,51 € brutto

Verfüllen des Kellergeschosses: ~ 65,- €/m<sup>2</sup>

142,25 m<sup>2</sup> x 65,- € = 9246,25 €/m<sup>2</sup> x 2,70 m = 24.964,75 €

Dies würden dann insgesamt Abbruchkosten in Höhe von ca. 81.690 € ergeben.

Folgende weitere Fragen wären aber im Weiteren zu klären:

Ob der Trafo an anderer Stelle errichtet werden muss. Am Trafo ist ein öffentliches Telefon, auch hier muss der Verbleib geklärt werden.

Im KG des Pavillons befindet sich die Zuleitung für den Brunnen. Es muss geklärt werden, wie die Anlage weiter betrieben werden kann/soll. Diese Kosten können noch nicht abgeschätzt werden.

Lampertheim, 08.10.2021

---

Dietmar Lidke  
Fachbereichsleitung 65

---

Gottfried Störmer  
Bürgermeister

Produkt:	
Federführung:	FB 65 Immobilienmanagement
Bearbeiter/in:	Herr Lidke
Datum:	26.10.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	16.11.2021	
Stadtentwicklungs-, und Bauausschuss	30.11.2021	
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2021	

**Schillercafé - Abbruchkosten und Buchwert, Beantwortung weiterer Fragen**

**Sachdarstellung:**

Von Seiten des Magistrates wurden folgende weitere Fragen gestellt.

1. Frage der Kosten Versetzung Trafohaus

Hier wurde der Kontakt von Seiten FB 65 mit dem EWR aufgenommen. Folgende Antwort wurde gegeben:

„Die Station ist von zentraler Bedeutung zur Versorgung der umliegenden Innenstadt. Gänzlich entfallen kann Sie also nicht. Ein Neubau als Ersatz wäre theoretisch möglich. Dazu müsste aber ein geeignetes Grundstück in unmittelbarer Nähe zum jetzigen Standort von der Stadt erhalten. Die von uns in den Raum gestellten 100.000 € sind natürlich nur eine sehr vage Kostenschätzung. Es kommt letztlich auf den neuen Standort an und wie aufwendig der Tiefbau dorthin umzusetzen ist. Auch die Ausstattung und den Aufbau einer neuen Station müssten geprüft werden. Nur die neue Station (ohne Kabelarbeiten) dürfte zwischen 50.000 € und 80.000 € kosten. Dazu kämen dann noch der notwendige Tiefbau, Material und Montage der Kabel und der Abriss/Abbau der alten Station. Diese Kosten kann ich aus jetziger Sicht aber leider unmöglich abschätzen“.

2. Frage Kosten für Rückbau Brunnenanschlüsse

In einem Gespräch zwischen Energieried und dem FB 70 wurden Kosten in Höhe von ca. 2.500 Euro benannt.

Fachbereich Immobilienmanagement  
Fachbereichsleiter  
Lidke

Bürgermeister  
  
Störmer

Produkt:	
Federführung:	FB 65 Immobilienmanagement
Bearbeiter/in:	
Datum:	08.11.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	16.11.2021	
Magistrat der Stadt Lampertheim	22.11.2021	
Stadtentwicklungs-, und Bauausschuss	30.11.2021	
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2021	

**Vorstellung Portfoliobericht Fachbereich Immobilienmanagement****Sachdarstellung:**

In der letzten STVV am 29.10.2021 wurde durch Herrn BM Störmer in Aussicht gestellt, den im Fachbereich Immobilienmanagement erarbeiteten Portfoliobericht vorzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund des Beschlusses zum Antrag „Konzeption für den städtischen Wohnungsbestand“.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der nun vorliegende Bericht ein erster Schritt/Momentaufnahme ist in ein umfassendes Portfoliomanagement. Sukzessive werden durch den Fachbereich Immobilienmanagement weitere Daten erhoben und eingebunden sowie entsprechende strategische Vorschläge unterbreitet.

**Portfolio-Management Bericht des Fachbereichs Immobilienmanagement**

Portfoliomanagement, also Verwaltung und Steuerung des Gebäudebestands als Ganzes hinsichtlich seiner Zusammensetzung, ist eine wichtige Facette des strategischen Gebäudemanagements. Portfoliomanagement ist daher für Kommunen unverzichtbar! Liegenschaften spielen für Kommunen eine zentrale Rolle: Einerseits schaffen sie die Räume, in denen das öffentliche Leben stattfinden kann, andererseits verursachen sie hohe Kosten. Letzteres hängt auch mit den gesellschaftlichen und politischen Anforderungen zusammen, die an kommunale Gebäude gestellt werden. Egal ob Inklusion, demographischer Wandel oder Energieeffizienz, Kommunen müssen derartigen Herausforderungen im Bestand begegnen.

Für das Immobilienmanagement der Stadt Lampertheim stehen derzeit neben der Nachhaltigkeit der Bestandsimmobilien vor allem die Themen Klimaschutz, Inklusion und Barrierefreiheit sowie der demografische Wandel im Vordergrund. Hinzu kommt die konsequente Umsetzung der Betreiberverantwortung, bei der es zum Beispiel um die Aktualisierung des Brandschutzes geht. All das erfordert tiefe Eingriffe in den Bestand: „Der langfristige Nutzungshorizont macht es erforderlich, den kommunalen Gebäudebestand strategisch und weitsichtig zu planen, um für die sich ändernden Bedingungen gerüstet zu sein.“

Notwendige Voraussetzung für erfolgreiches Portfoliomanagement ist daher eine sachgerechte Datenbasis.



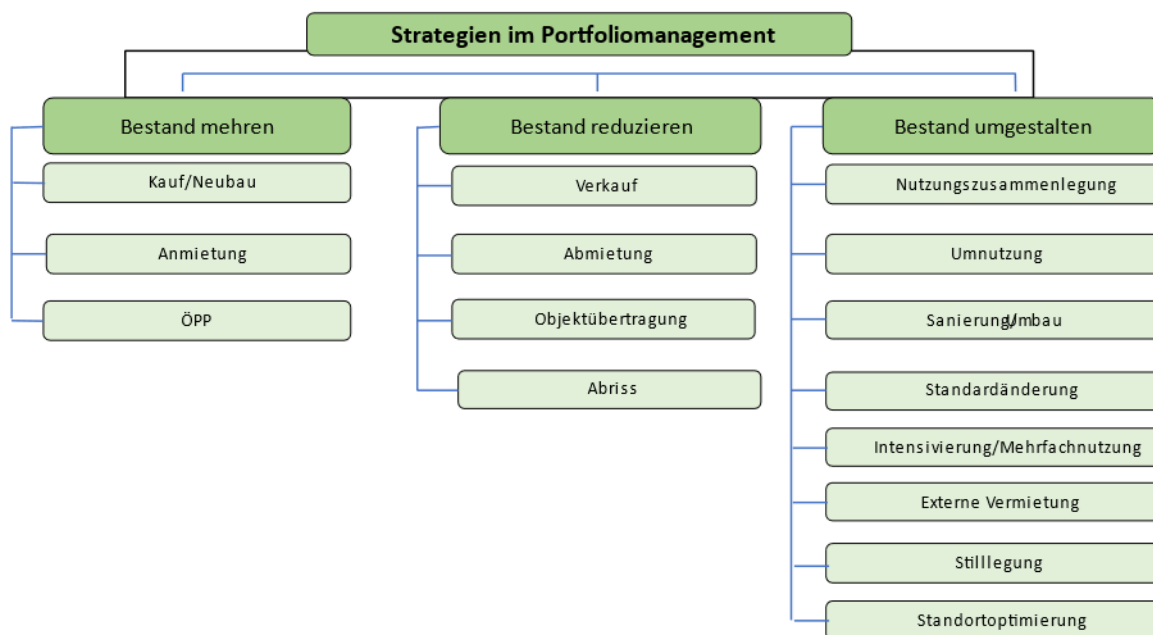
Solche Informationen können beispielsweise sein:

- Verkehrsanbindung,
- Standort, Lage,
- Baurechtliche Möglichkeiten/Potenziale,
- Politische Vorgaben/Festlegungen,
- Gebäudegestaltung,
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten im Objekt,
- Technischer/baulicher Zustand des Objekts,
- Baujahr,
- Restnutzungsdauer/-bedarf,
- Zeitliche Umsetzbarkeit,
- Architektur (erhaltenswert)
- Vertragliche Bindungen,
- Kulturelle Faktoren (Denkmalschutz),
- Touristische Aspekte,
- Weitere lokal definierte Ziele.

Im Rahmen von Portfoliomanagement lassen sich eine Reihe von Strategien identifizieren, die auf den drei Grundrichtungen

- Bestand mehrten
- Bestand reduzieren
- Bestand umgestalten beruhen.

Die wichtigsten Strategien im Überblick:



## Vorgehen

Um entsprechend in ein umfassendes Portfoliomanagement zu kommen, ist zunächst die Erfassung des Ist-Zustandes ein wichtiger Zwischenschritt. Diesen hat der FB 65 für einen großen Teil abgeschlossen. Die Ergebnisse sind im Portfoliobericht dargestellt. Die Gebäude wurden dabei auf Grundlage einer fachlichen Einschätzung bewertet. In einem ersten Schritt wurden die Gebäude anhand einer Benotung nach Schulnoten klassifiziert.

Der FB 65 wird in weiteren Schritten für die Gebäude die Datengrundlage ausbauen. Mit der differenzierten Darstellung der Gebäude wird der FB 65 dann für die einzelnen Gebäude

entsprechend der zuvor angeführten Portfoliostrategien Vorschläge zum Umgang unterbreiten. Dabei wird der FB 65 im Rahmen eines Benchmarks Kennwerte vergleichbarer Gebäude aus anderen Kommunen zugrunde legen und weitere Kriterien zur Beurteilung des Gebäudes mit einbeziehen.

### **Umsetzungsszenario**

Im Bericht wurde im Punkte 5.1 das Handlungsfeld Wohnen zunächst in Angriff genommen. Dies hat zum einem mit dem kritischen Gebäudebestand zu tun aber zum anderen auch mit der Dringlichkeit in diesem Bereich weitere Schritte zu unternehmen. Hier darf als Stichwort bezahlbarer Wohnraum benannt werden. In der STVV am 29.10.2021 wurde auch der Antrag der SPD-Fraktion „Konzeption für den städtischen Wohnungsbestand“ von allen Fraktionen mitgetragen. Im Bericht wurde unter dem Punkt 5.1 deshalb ein Vorgehensmodell aufgezeigt, welches vor allem die Stoßrichtung der Bestandsreduzierung und Abgabe an Investoren mit der Verpflichtung zur Umsetzung sozialen Wohnungsbaus zum Ziel hat. Dieses Szenario wäre aber noch mit den sozialpolitischen Zielen weiter zu beleuchten.

Fachbereich 65  
Immobilienmanagement

Lidke  
(Fachbereichsleiter)

Störmer  
(Bürgermeister)

## Portfoliobericht zu den Gebäuden der Stadt Lampertheim



**FACHBEREICH 65**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass für den Bericht
  
2. Vorgehen
  
3. Gesamtübersicht Objekte FB 65 per 30.09.2021
  
4. Weitere Entscheidungsparameter
  - 4.1 Kennzahlen und Benchmarks
  - 4.2 Kosten
  - 4.3 Verbrauchsmengen
  
5. Handlungsempfehlungen
  - 5.1 Themenfeld Wohnen
  - 5.2 Verwaltungsgebäude
  - 5.3 Kindertageseinrichtungen
  - 5.4 Sporteinrichtungen

## 1. Anlass für den Bericht

Der weit überwiegende Teil kommunaler Dienstleistungen könnte ohne bereitgestellte Flächen, sei es als Gebäude oder als Grundstücke, nicht erbracht werden. Die Nutzung dieser Ressourcen ist stets mit Bewirtschaftungskosten und Werteverzehr verbunden, die vom Haushalt zu erwirtschaften sind. Aus diesem Grunde muss Kommunen daran gelegen sein, ihren Immobilienbestand so zusammenzusetzen und zu steuern, dass er die immobilienbezogenen Anforderungen der produktionserstellenden Bereiche erfüllt und zugleich eine wirtschaftliche Bedarfsdeckung ermöglicht. Kommunale Gebäude lösen Jahr für Jahr Folgekosten aus, die vom Haushalt zu tragen sind. Schlüssel zur Wirtschaftlichkeit kommunaler Gebäude ist daher nicht nur die kostenoptimale Bewirtschaftung der einzelnen Objekte, sondern unabdingbar auch die Steuerung der Zusammensetzung sowie der Entwicklung dieses Bestandes insgesamt. Portfoliomanagement ist daher für Kommunen unverzichtbar! Liegenschaften spielen für Kommunen eine zentrale Rolle: Einerseits schaffen sie die Räume, in denen das öffentliche Leben stattfinden kann, andererseits verursachen sie hohe Kosten. Letzteres hängt auch mit den gesellschaftlichen und politischen Anforderungen zusammen, die an kommunale Gebäude gestellt werden. Egal ob Inklusion, demographischer Wandel oder Energieeffizienz, Kommunen müssen derartigen Herausforderungen im Bestand begegnen.

Portfoliomanagement ist ein Instrument, das Orientierung und Transparenz über vorhandene Werte schafft und Analysen und Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung stellt. Bestandteil des Portfoliomanagements ist zugleich die Steuerungskomponente. Sie beinhaltet

- die Ableitung von Zielen für das Portfolio und seine einzelnen Objekte aus der Gesamt-Immobilienstrategie und den Bedarfen der Nutzer,
- die Herstellung von Bezügen zwischen den angestrebten Zielen, also dem Soll, und dem Ist-Bestand sowie
- die Entwicklung und Umsetzung von Strategien zur Erreichung dieser Ziele.

Anstelle einer rein technischen Betrachtung liefert die Portfolioanalyse nämlich ein ganzheitliches Bild des Bestands. Daraus lassen sich dann entsprechend den individuellen Erfordernissen konkrete Handlungsvorgaben für strategische Entscheidungen ableiten. Auslöser für Investitionen sind neben der üblichen Regelinstandhaltung nicht zuletzt die stetig wachsenden Anforderungen an die Funktionalität der Immobilien, die etwa die Inklusion oder die Ganztagesbetreuung mit sich bringen. Wir erweitern das System also, um zusätzlich zu den Zustandsdaten ergänzende Informationen zur Gebäudequalität zentral ablegen und auswerten zu können.“

Eine Besonderheit von Immobilienportfolios liegt im langen Lebenszyklus der Objekte. Der Werteverzehr wird in doppischen Haushalten durch Abschreibungen dargestellt. Grundstücke werden i.d.R. nicht abgeschrieben, da sie keinem Verschleiß unterliegen.

Kommunen halten ihre Immobilien nicht zur Gewinnerzielung, sondern nutzen diese zur Erfüllung ihrer eigentlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge, also um ihren Einwohnern Bildung und Sport zu ermöglichen, Jugendbetreuung und Kultur anzubieten usw. Dabei steht kein materieller Gewinn im Vordergrund, im Gegenteil: Kommunale Immobilien erzielen meist keine externen Einnahmen, geschweige denn Gewinne. Bei rein kaufmännischer Betrachtung sind diese Objekte und die damit erfüllten Aufgaben unrentabel (Beispiele: Schulbetrieb, Theater, Kita). Doch dies bedeutet im Umkehrschluss nicht, dass diese Kosten für die öffentliche Hand keine Rolle spielen: Die Kommunalverfassungen geben den Kommunen auf, sparsam und wirtschaftlich mit ihrem Vermögen umzugehen. Daraus folgt, dass kommunale Immobilien selbstverständlich auch sparsam und wirtschaftlich zu steuern sind.

Für das Immobilienmanagement der Stadt Lampertheim stehen derzeit neben der Nachhaltigkeit der Bestandsimmobilien vor allem die Themen Klimaschutz, Inklusion und Barrierefreiheit sowie der demografische Wandel im Vordergrund. Hinzu kommt die konsequente Umsetzung der Betreiberverantwortung, bei der es zum Beispiel um die Aktualisierung des Brandschutzes geht. All das erfordert tiefe Eingriffe in den Bestand: „Der langfristige Nutzungshorizont macht es erforderlich, den kommunalen Gebäudebestand strategisch und weitsichtig zu planen, um für die sich ändernden Bedingungen gerüstet zu sein.

Notwendige Voraussetzung für erfolgreiches Portfoliomanagement ist daher eine sachgerechte Datenbasis.

Solche Informationen können beispielsweise sein:

- Verkehrsanbindung,
- Standort, Lage,
- Baurechtliche Möglichkeiten/Potenziale,
- Politischer Vorgaben/Festlegungen,
- Gebäudegestaltung,
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten im Objekt,
- Technischer/baulicher Zustand des Objekts,
- Baujahr,
- Restnutzungsdauer/-bedarf,
- Zeitliche Umsetzbarkeit,

- Architektur (erhaltenswert, Wettbewerb war vorgestaltet),
- Vertragliche Bindungen,
- Kulturelle Faktoren (Denkmalschutz),
- Touristische Aspekte,
- Weitere lokal definierte Ziele.

Im Rahmen von Portfoliomanagement lassen sich eine Reihe von Strategien identifizieren, die auf den drei Grundrichtungen o Bestand mehrten o Bestand reduzieren o Bestand umgestalten beruhen. Die wichtigsten Strategien im Überblick:



## 2. Vorgehen

Um entsprechend in ein umfassendes Portfoliomanagement zu kommen, ist zunächst die Erfassung des Ist-Zustandes ein wichtiger Zwischenschritt. Diesen hat der FB 65 abgeschlossen. Die Ergebnisse sind im weiterem dargestellt. Die Gebäude wurden dabei auf Grundlage einer fachlichen Einschätzung bewertet. Der FB 65 wird in weiteren Schritten für die Gebäude die Datengrundlage ausbauen. Mit der differenzierten Darstellung der Gebäude wird der FB 65 dann für die einzelnen Gebäude entsprechend der zuvor angeführten Portfoliostrategien Vorschläge zum Umgang unterbreiten. Dabei wird der FB 65 im Rahmen eines Benchmarks Kennwerte vergleichbarer Gebäude aus anderen Kommunen zugrunde legen und weitere Kriterien zur Beurteilung des Gebäudes mit einbeziehen.

In einem ersten Schritt wurden die Gebäude anhand einer Benotung nach Schulnoten klassifiziert. Dabei werden 3 Bereiche unterschieden:

- Allgemeiner Zustand
- Gebäudehülle
- Technische Gebäudeausrüstung

Die Benotung stellt sich wie folgt dar:

Note bzw. Zustand 1	Neuwertig oder besser, energetisch und technisch auf dem neuesten Stand. Neubau oder Durchführung einer hochwertigen Grundinstandsetzung in allen Gewerken, sodass eine Restnutzungsdauer vergleichbar mit einem Neubau entsteht.
Note bzw. Zustand 2	Gebäude, die mehr als überdurchschnittlich unterhalten wurden. Es hat Modernisierungen und Instandsetzungen erfahren, wobei es aber von der Grundstruktur weitestgehend erhalten blieb.
Note bzw. Zustand 3	Laufend unterhaltenes Gebäude mit zwischenzeitlich bzw. länger zurückliegenden (20 Jahre) durchgeführten Teilmodernisierungen. Es ist kein Instandhaltungsstau vorhanden bzw. ist dieser im Rahmen von Schönheitsreparaturen (oder einer jährlichen Rücklage) behebbar.
Note bzw. Zustand 4	Ausreichender Zustand, durchschnittlich laufend unterhaltenes Gebäude ohne zuletzt stattgefundene Erneuerung von Bauteilen (z.B. Heizung, Fenster), Instandhaltung nur bei Bedarf, grundsätzlich keine durchgeführte Modernisierung.
Note bzw. Zustand 5	Ein Gebäude, das noch genutzt werden kann, bei dem aber für eine weitere bzw. andauernde Nutzung in absehbarer Zeit (kurzfristig) Sanierungen und Modernisierungen erforderlich werden. Alle Gewerken sind betroffen.



### 3. Gesamtübersicht Objekte FB 65 per 30.09.2021



#### Gebüdesteckbriefe der städtischen Liegenschaften

Alfred-Delp-Straße 50, Hüttenfeld	Feuerwehr	Martin-Kärcher-Straße 39, Lampertheim	Friedhofsgebäude
Alfred-Delp-Straße 50, Hüttenfeld	Bürgerhaus, Sporthalle	Neugasse 4, Hofheim	Wohnen
Am Sportplatz 2 -18, Hofheim	Wohnen	Neuschloßstraße, Neuschloß	Friedhofsgebäude
Am Sportplatz 20, Hofheim	Sporthalle	Rheingoldstraße, Rosengarten	Friedhofsgebäude
Backhausstraße 51, Hofheim	Feuerwehr	Rheingoldstraße 5, Rosengarten	Verwaltung, Kindergarten, DGH
Bahnhofplatz, Lampertheim	Sanitärgebäude	Rheingoldstraße 7, Rosengarten	Kirchenraum, Wohnen
Balthasar-Neumann-Straße 1-3, Hofheim	Bürgerhaus, Krippe	Ringstraße 27, Lampertheim	Kita
Dieselstraße 2, Lampertheim	Altenwohnheim	Römerstraße 102, Lampertheim	Stadthaus
Dieselstraße 4-6, Lampertheim	Krippe	Römerstraße 104, Lampertheim	Altes Rathaus
Dieselstraße 8, Lampertheim	Kindergarten	Römerstraße 120, Lampertheim	Kirchenraum, Wohnen
Domgasse 2-4, Lampertheim	Verwaltungsgebäude, Bücherei	Römerstraße 21, Lampertheim	Heimatismuseum
Europaring 7, Lampertheim	Kita	Römerstraße 35, Lampertheim	VHS
Florianstraße 4-8, Lampertheim	Feuerwehr, DRK, Wohnen	Römerstraße 39, Lampertheim	Senioren
Gartenstraße 2, Lampertheim	Gärtnerunterkunft	Römerstraße 43, Lampertheim	Scheune
Heideweg 2a, Lampertheim	Wohnen	Römerstraße 51, Lampertheim	Zehntscheune
Heideweg 2b, Lampertheim	Wohnen	Saarstraße 46, Lampertheim	Kindergarten
Helene-Lange-Weg 1, Lampertheim	Kindergarten	Saarstraße 48, Lampertheim	Kinderhort
Helene-Lange-Weg 3, Lampertheim	Krippe	Schuberstraße 37, Hofheim	Kindergarten
Industriestraße 35, Lampertheim	Bauhof, Diakonische Werk	Schulstraße 4, Hofheim	Wohnen
Kaiserstraße 28a, Lampertheim	Schillercafé	Uhlandstraße 7, Hofheim	Wohnen
Kirchstraße 53-55, Hofheim	Wohnen	Viernheimer Straße 58, Hüttenfeld	Umkleide, Sportgebäude
Kirchstraße 57, Hofheim	Wohnen	Wacholderweg 14, Neuschloß	Kindergarten
Lindenstraße 1, Hofheim	Altes Rathaus	Wacholderweg 16, Neuschloß	Krippe
Lochgasse 3, Hofheim	Wohnen	Wattenheimer Weg 4, Hofheim	Friedhofsgebäude
Lochgasse 5, Hofheim	Wohnen	Weidweg 4, Lampertheim	Umkleide, Wohnen
Lorscher Straße, Hüttenfeld	Friedhofsgebäude	Weidweg 8, Lampertheim	Sporthalle
Martin-Kärcher-Straße, Lampertheim	Sanitärgebäude	Wilhelmstraße 60, Lampertheim	Musikschule
Martin-Kärcher-Straße 37, Lampertheim	Café		



Die folgende Übersicht erläutert die Steckbriefe der Gebäude.

		<b>Beispiel // Erläuterung</b>	
Adresse	Musterstraße 99		
Gemarkung	Lampertheim		
Nutzung	Feuerwehr		
BWZK	7760	→	Das Gebäude wird, je nach Nutzung, mit einer BWZ-Nummer gemäß Bauwerkszuordnungskatalog versehen.
Baujahr	1985		
Umbau / Sanierung	Anbau 2014 Heizung 2019	→	Größere Änderungen im oder am Gebäude werden hier zeitlich dokumentiert.
Denkmalschutz	Nein	→	Steht das Gebäude unter Denkmalschutz. Ist ein Energieausweis vorhanden.
Energieausweis	Nein		
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	588	→	Bruttofläche - inklusive aller Bauteile. Nettofläche - reine Nutzungsfläche.
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	490		
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	11    20	→	Energiekennzahlen in kWh/m <sup>2</sup> bezogen auf die Nettogrundfläche und den witterungsbereinigten Jahresenergieverbrauch.
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	144    100		
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	17,7		
Allgemeiner Zustand	2		Bewertung des Gebäudeszustands im Schulnotensystem von 1-5.
Gebäudehülle	3	→	Die Indikatorgrafik stellt entsprechend den vergebenen Noten den Handlungsbedarf am Gebäude grafisch dar. Im Beispiel: dringender Handlungsbedarf bei der Gebäudetechnik
TGA	5		



Adresse Alfred-Delp-Straße 50  
 Gemarkung Hüttenfeld  
 Nutzung Feuerwehr  
 BWZK 7760



Baujahr 1985  
 Umbau / Sanierung Anbau 2014  
 Heizung 2019

Gebäudebeschreibung

Das Feuerwehrgebäude ist grundsätzlich in einem guten Zustand.

Denkmalschutz Nein  
 Energieausweis Nein

Energetisch ist der Zustand dem Baujahr entsprechend ebenfalls gut. Die Heizkörper sind elektronisch geregelt und auf die Nutzungszeiten programmierbar. Die Fahrzeughalle wurde 2014 angebaut.

Bruttofläche [m<sup>2</sup>] 588  
 Nettofläche [m<sup>2</sup>] 490

Die erhöhte Energiekennzahl für Wärme ist dadurch zu erklären, dass die Heizanlage das energetisch schlechtere Bürgerhaus mit beheizt und sich dadurch die Kennzahl verschlechtert.

Energiekennzahl Strom IST / SOLL 11 20

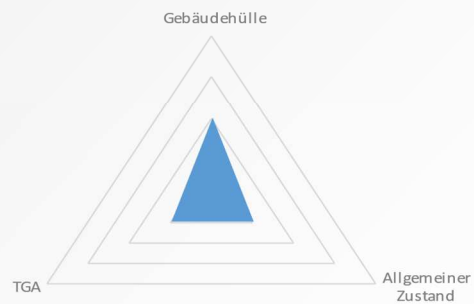
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL 144 100

CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 17,7

Allgemeiner Zustand 2

Gebäudehülle 3

TGA 2

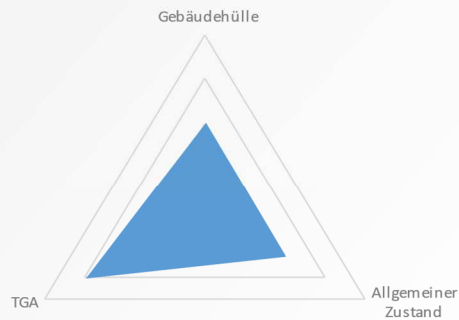


Adresse	Am Sportplatz 2-18	
Gemarkung	Hofheim	
Nutzung	Wohnen	
BWZK	6100	
Baujahr	1962 - 1967	<p><b>Gebäudebeschreibung</b></p> <hr/> <p>Die Gebäude sind augenscheinlich in einem sehr schlechten Zustand.</p> <p>Die Wärmeversorgung findet über dezentrale Öl - Einzelöfen statt.</p>
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	80 - 96	
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	67 - 80	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	- -	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	- -	
CO <sup>2</sup> - Bilanz	-	
Allgemeiner Zustand	5	
Gebäudehülle	4	
TGA	5	

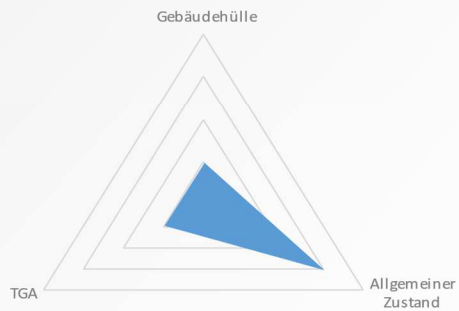


The radar chart shows a comparison between 'Gebäudehülle' (Building Envelope) and 'Allgemeiner Zustand' (General Condition). The 'Gebäudehülle' axis has a value of 4, and the 'Allgemeiner Zustand' axis has a value of 5. The TGA (Energy Performance Certificate) is also indicated as 5.

Adresse	Am Sportplatz 20	
Gemarkung	Hofheim	
Nutzung	Sporthalle	
BWZK	5100	
Baujahr	1978	<p><b>Gebäudebeschreibung</b></p> <hr/> <p>Der Zustand der Halle ist in einigen Bereichen sanierungsbedürftig. Der Hallenboden ist in keinem guten Zustand. Die technischen Anlagen, wie Lautsprecher und ähnliches sind nicht mehr 100% funktionsfähig. Auch Bereiche der Dachentwässerung die durch das Gebäude verlaufen müssen teilweise überarbeitet werden.</p> <p>Energetisch ist die Beleuchtung und Lüftungsanlage in einem schlechten Zustand und muss dringend erneuert werden. Die Fassade ist ungedämmt und Fenster und Türen sind ebenfalls sanierungsbedürftig.</p>
Umbau / Sanierung	2020 - Dachsanierung 2013 - Heizung	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	2006	
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	1672	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	39 25	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	173 110	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	89,4	
Allgemeiner Zustand	3	
Gebäudehülle	3	
TGA	4	



Adresse	Backhausstraße 51	
Gemarkung	Hofheim	
Nutzung	Feuerwehr	
BWZK	7760	
Baujahr	1981	<p><b>Gebäudebeschreibung</b></p> <hr/> <p>...</p> <p>Aus energetischer Sicht wurde das Gebäude 2010 weitestgehend ertüchtigt.</p>
Umbau / Sanierung	2010 - Anbau 2010 - Sanierung Hauptgebäude, Fenster, WDVS, Heizung	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m²]	846	
Nettofläche [m²]	705	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	35    20	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	98    100	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	25,2	
Allgemeiner Zustand	4	
Gebäudehülle	2	
TGA	2	



Adresse Balthasar-Neumann-Straße 1-3  
 Gemarkung Hofheim  
 Nutzung Krippe / Bürgerhaus  
 BWZK 4400 / 4710



Baujahr 1968  
 Umbau / Sanierung 2018 - Komplettsanierung  
 Denkmalschutz Nein  
 Energieausweis Nein

Gebäudebeschreibung

Das Gebäude wurde im Jahr 2018 komplett umgebaut und modernisiert, daher ist der Zustand als neuwertig zu betrachten.

Bruttofläche [m²] 748 / 1966  
 Nettofläche [m²] 623 / 1638

Energiekennzahl Strom IST / SOLL 5 20 / 30

Energiekennzahl Wärme IST / SOLL 37 110 / 135

CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 12,5

Allgemeiner Zustand 1

Gebäudehülle 1

TGA 1



Adresse	Dieselstraße 2	
Gemarkung	Lampertheim	
Nutzung	Seniorenwohnheim	
BWZK	6210	
Baujahr	1975	<p><b>Gebäudebeschreibung</b></p> <hr/> <p>Die Gebäudehülle des Seniorenwohnheims wurde 2003 energetisch ertüchtigt. Der allgemeine Zustand wie zum Beispiel die Wasserrohre ist jedoch sehr schlecht und bedarf einer Sanierung.</p> <p>Der Allgemeinzustand lässt sich auf das Baujahr zurückführen und ist daher „in die Jahre“ gekommen.</p> <p>Die Heizung ist auch schon älter und sollte im Rahmen der energetischen Optimierung städtischer Gebäude modernisiert werden.</p>
Umbau / Sanierung	2003 - Fassadendämmung, Austausch der Fenster	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	1.864	
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	1.553	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	- 20	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	197 105	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	67,1	
Allgemeiner Zustand	4	
Gebäudehülle	2	
TGA	4	



Adresse	Dieselstraße4-6	
Gemarkung	Lampertheim	
Nutzung	Kinderkrippe	
BWZK	4400	
Baujahr	1975	<p><b>Gebäudebeschreibung</b></p> <hr/> <p>Der Allgemeinzustand lässt sich auf das Baujahr zurückführen und ist daher „in die Jahre“ gekommen.</p> <p>Der Gebäudeteil wurde ursprünglich als Teil vom Altenwohnheim genutzt und ist daher nicht optimal für die Betreuung von Kindern ausgelegt.</p> <p>Die Heizung der Anlage befindet sich in den Kellerräumen und versorgt Altenwohnheim, Kindergarten und -krippe. 2013 wurde ein WDVS angebracht und im oberen Bereich 2010 die Fenster ausgetauscht.</p> <p>Es ist dringend empfohlen eine außenliegende Verschattung an den Fenstern zur Hofseite anzubringen.</p>
Umbau / Sanierung	2013 - Fassadendämmung 2010 - Fenster 50%	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m²]	271	
Nettofläche [m²]	226	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	- 20	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	197 110	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	67,1	
Allgemeiner Zustand	4	
Gebäudehülle	2	
TGA	4	



Adresse Dieselstraße 8  
 Gemarkung Lampertheim  
 Nutzung Kindergarten  
 BWZK 4400



Baujahr 1972  
 Umbau / Sanierung 2021 - Anbau  
 2020 - Dachsanierung mit Dämmung  
 2011 - Fassadendämmung  
 2005 - Fenstertausch

Gebäudebeschreibung

Der Allgemeinzustand lässt sich auf das Baujahr zurückführen und ist daher „in die Jahre“ gekommen.

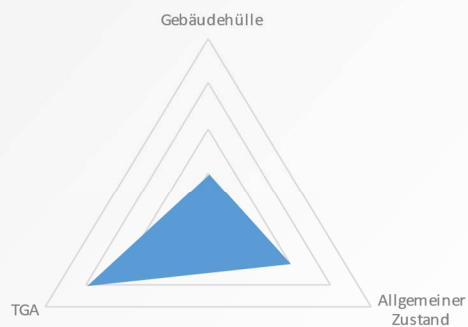
2021 wurde das Gebäude durch einen Anbau erweitert und das Dach komplett saniert und wärmegeklärt.

Denkmalschutz Nein  
 Energieausweis Nein

Bruttofläche [m²] 643  
 Nettofläche [m²] 503

Energiekennzahl Strom IST / SOLL - 20  
 Energiekennzahl Wärme IST / SOLL 197 110  
 CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 67,1

Allgemeiner Zustand 3  
 Gebäudehülle 2  
 TGA 4



Adresse Domgasse 2-4  
Gemarkung Lampertheim  
Nutzung Verwaltungsgebäude  
BWZK 1320



Baujahr 1987  
Umbau / Sanierung 2021 - Fassadendämmung  
2021 - Austausch der Fenster

#### Gebäudebeschreibung

Das Gebäude ist grundsätzlich in einem guten Zustand. Eine größere Schwachstelle ist jedoch der Keller und die dort liegenden Räume. Hier dringt wohl durch undichte Außenanschlüsse von Außen Feuchtigkeit in das Mauerwerk.

2021 wurde das Gebäude komplett außen saniert.

Heizung und Lüftungsanlage sind jedoch mittlerweile auch älter und sollten demnächst modernisiert werden.

Denkmalschutz Nein  
Energieausweis Nein

Bruttofläche [m<sup>2</sup>] 2.778  
Nettofläche [m<sup>2</sup>] 2.416

Energiekennzahl Strom IST / SOLL 55 20

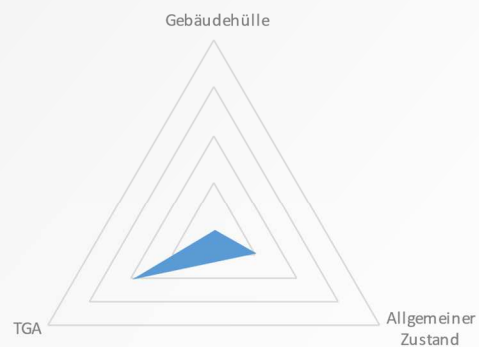
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL 117 80

CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 42,2

Allgemeiner Zustand 2

Gebäudehülle 1

TGA 3



Adresse	Europaring 7	
Gemarkung	Lampertheim	
Nutzung	Kita	
BWZK	4400	
Baujahr	1973	<p><b>Gebäudebeschreibung</b></p> <hr/> <p>Das Gebäude wurde seit Errichtung nicht energetisch ertüchtigt. Hier wäre also Handlungsbedarf.</p> <p>Die Heizung ist ein Gas-Brennwert Gerät und deshalb für den Betrieb in Ordnung.</p>
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	528	
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	465	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	23    20	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	70    110	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	4,8	
Allgemeiner Zustand	3	
Gebäudehülle	5	
TGA	3	


Adresse Florianstraße 48  
 Gemarkung Lampertheim  
 Nutzung Feuerwehr / DRK  
 BWZK 7760

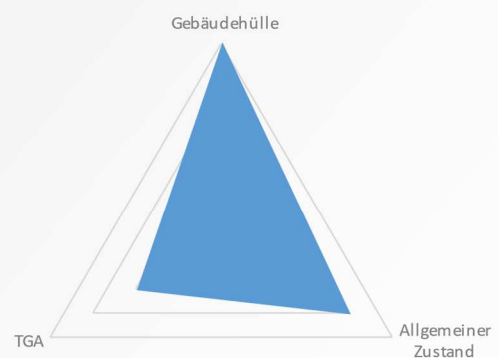


Baujahr 1987  
 Umbau / Sanierung 2020 - Anbau Fahrzeughalle  
 2021 - Fenster in Wohnungen  
 Denkmalschutz Nein  
 Energieausweis Nein  
 Bruttofläche [m²] 3.500  
 Nettofläche [m²] 2.917

Gebäudebeschreibung


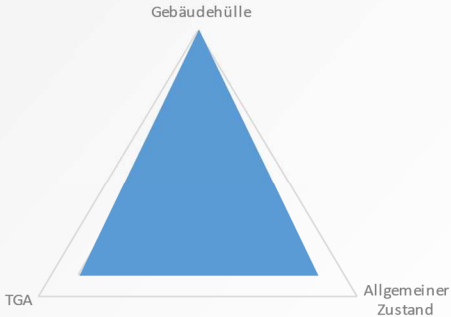
Der Zustand des Gebäudes ist nicht sehr gut. Die Fenster sollten ausgetauscht werden.

Energiekennzahl Strom  
 IST / SOLL 32 20  
 Energiekennzahl  
 Wärme IST / SOLL 264 100  
 CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 120  
 Allgemeiner Zustand 4  
 Gebäudehülle 5  
 TGA 3



Adresse	Heideweg 2a	
Gemarkung	Lampertheim	
Nutzung	Wohnen	
BWZK	6100	
Baujahr	1967	<p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>-</p>
Umbau / Sanierung	2015 - Fenster	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m²]	607	
Nettofläche [m²]	506	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	- / -	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	- / -	
CO <sup>2</sup> - Bilanz	-	
Allgemeiner Zustand	4	
Gebäudehülle	4	
TGA	4	


Adresse	Heideweg 2b	
Gemarkung	Lampertheim	
Nutzung	Wohnen	
BWZK	6100	
Baujahr	1969	<p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>-</p>           
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m²]	602	
Nettofläche [m²]	502	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	- -	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	- -	
CO² - Bilanz	-	
Allgemeiner Zustand	4	
Gebäudehülle	5	
TGA	4	

Adresse	Helene-Lange-Weg 1	
Gemarkung	Lampertheim	
Nutzung	Kindergarten	
BWZK	4400	
Baujahr	1997	<p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>-</p> 
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m²]	845	
Nettofläche [m²]	704	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	22    20	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	207    110	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	38,2	
Allgemeiner Zustand	3	
Gebäudehülle	3	
TGA	3	



Adresse	Helene-Lange-Weg 3	
Gemarkung	Lampertheim	
Nutzung	Kinderkrippe	
BWZK	4400	
Baujahr	2015	<p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>-</p>
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	996	
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	830	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	20    20	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	31    110	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	7,4	
Allgemeiner Zustand	1	
Gebäudehülle	1	
TGA	1	


Adresse	Industriestraße 35	
Gemarkung	Lampertheim	
Nutzung	Diakonisches Werk	
BWZK	1300	
Baujahr	1960	<p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>-</p>           
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m²]	379	
Nettofläche [m²]	316	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	- 20	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	- 80	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	-	
Allgemeiner Zustand	3	
Gebäudehülle	4	
TGA	4	

Adresse Kaiserstraße 28a  
 Gemarkung Lampertheim  
 Nutzung Schillercafé  
 BWZK 6710



Baujahr 1995  
 Umbau / Sanierung -

Gebäudebeschreibung

Denkmalschutz Nein  
 Energieausweis Nein

Bruttofläche [m²] 216  
 Nettofläche [m²] 180

Energiekennzahl Strom IST / SOLL 76 20

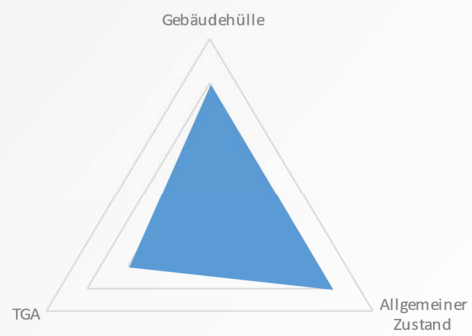
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL - 105

CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 5,1

Allgemeiner Zustand 4

Gebäudehülle 4

TGA 3



Adresse	Kirchstraße 53 -55	
Gemarkung	Hofheim	
Nutzung	Wohnen	
BWZK	6100	
Baujahr	1900	<p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>-</p>
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m²]	602	
Nettofläche [m²]	502	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	- / -	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	- / -	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	-	
Allgemeiner Zustand	4	
Gebäudehülle	4	
TGA	4	



Adresse Kirchstraße 57  
 Gemarkung Hofheim  
 Nutzung Wohnen  
 BWZK 6100

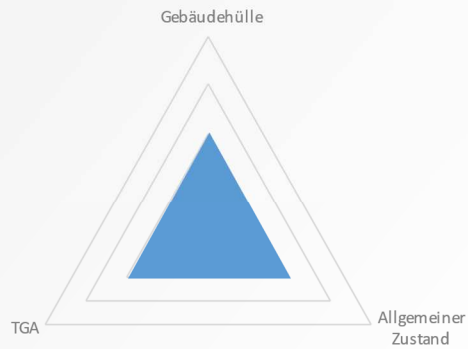


Baujahr 1995  
 Umbau / Sanierung -  
 Denkmalschutz Nein  
 Energieausweis Nein  
 Bruttofläche [m²] 593  
 Nettofläche [m²] 494

Gebäudebeschreibung

Energiekennzahl Strom  
 IST / SOLL - -  
 Energiekennzahl  
 Wärme IST / SOLL - -  
 CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] -

Allgemeiner Zustand 3  
 Gebäudehülle 3  
 TGA 3



Adresse Lindenstraße 1  
 Gemarkung Hofheim  
 Nutzung Altes Rathaus  
 BWZK 1320



Baujahr 1711  
 Umbau / Sanierung 2008 - Komplettsanierung

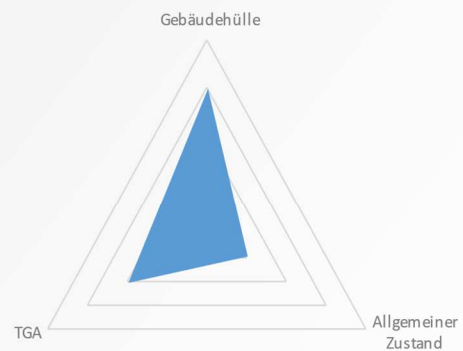
Gebäudebeschreibung

Die Fenster und Heizungsanlage sind neuwertig.

Denkmalschutz Ja  
 Energieausweis Nein  
 Bruttofläche [m²] 365  
 Nettofläche [m²] 304

Energiekennzahl Strom  
 IST / SOLL - 20  
 Energiekennzahl  
 Wärme IST / SOLL - 80  
 CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] -

Allgemeiner Zustand 2  
 Gebäudehülle 4  
 TGA 3

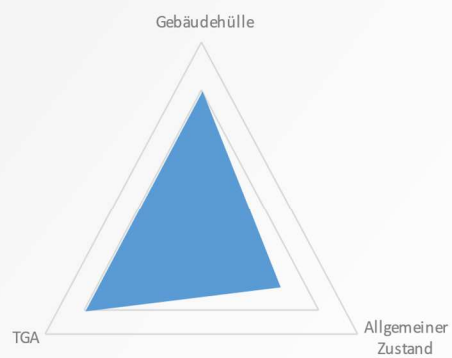


Adresse	Lochgasse 3 -5
Gemarkung	Hofheim
Nutzung	Wohnen
BWZK	6100
Baujahr	1954
Umbau / Sanierung	2003 - Modernisierung
Denkmalschutz	Nein
Energieausweis	Nein
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	680
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	567
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	- / -
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	- / -
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	-
Allgemeiner Zustand	3
Gebäudehülle	4
TGA	4



Gebäudebeschreibung

-



Adresse	Lorscher Straße	
Gemarkung	Hüttenfeld	
Nutzung	Trauerhalle	
BWZK	4800	
Baujahr	2019	<p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>-</p>           
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m²]	-	
Nettofläche [m²]	-	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	- -	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	- -	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	-	
Allgemeiner Zustand	1	
Gebäudehülle	1	
TGA	1	



Adresse	Martin-Kärcher-Straße 37	
Gemarkung	Lampertheim	
Nutzung	Café	
BWZK	6710	
Baujahr	2019	<p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>-</p>
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	70	
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	58	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	- 20	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	- 105	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	-	
Allgemeiner Zustand	3	
Gebäudehülle	4	
TGA	4	


Adresse Neugasse 4  
 Gemarkung Hofheim  
 Nutzung Wohnen  
 BWZK 6100



Baujahr 1900  
 Umbau / Sanierung -  
 Denkmalschutz Nein  
 Energieausweis Nein  
 Bruttofläche [m²] 316  
 Nettofläche [m²] 263

Gebäudebeschreibung

Das Gebäude ist zur Zeit nicht bewohnbar!

Energiekennzahl Strom IST / SOLL - -  
 Energiekennzahl Wärme IST / SOLL - -  
 CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] -  
 Allgemeiner Zustand 5  
 Gebäudehülle 5  
 TGA 5



Adresse	Neuschloßstraße	
Gemarkung	Neuschloß	
Nutzung	Friedhofsgebäude	
BWZK	4800	
Baujahr	1983	Gebäudebeschreibung
Umbau / Sanierung	2018 - Dachsanierung	-
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m²]	-	
Nettofläche [m²]	-	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	-	-
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	-	-
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	-	
Allgemeiner Zustand	3	
Gebäudehülle	4	
TGA	4	

Adresse	Rheingoldstraße
Gemarkung	Rosengarten
Nutzung	Friedhofsgebäude
BWZK	4800
Baujahr	-
Umbau / Sanierung	-
Denkmalschutz	Nein
Energieausweis	Nein
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	-
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	-
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	- -
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	- -
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	-
Allgemeiner Zustand	3
Gebäudehülle	-
TGA	-



Adresse	Rheingoldstraße 5	
Gemarkung	Rosengarten	
Nutzung	DGH, Kindergarten	
BWZK	4710 / 4400	
Baujahr	1948 / 1966	<p><b>Gebäudebeschreibung</b></p> <hr/> <p>Das gesamte Gebäude wird sowohl als Bürgerhaus mit Verwaltung als auch als Kindergarten genutzt.</p> <p>Das Dach und die Fassade wurde erneuert und mit Dämmung versehen, soweit ist die Gebäudehülle also in gutem Zustand. Die Heizung ist eine alte Ölheizung und ist dringend auszutauschen.</p>
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	154 / 109	
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	128 / 91	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	15    30 / 20	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	136    135 / 110	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	22,6	
Allgemeiner Zustand	3	
Gebäudehülle	2	
TGA	4	


Adresse	Rheingoldstraße 7	
Gemarkung	Rosengarten	
Nutzung	Kirchenraum / Wohnen	
BWZK	6100	
Baujahr	1950	<p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>-</p>           
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	71	
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	59	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	-	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	-	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a ]	-	
Allgemeiner Zustand	4	
Gebäudehülle	4	
TGA	4	

Adresse	Ringstraße 27	
Gemarkung	Lampertheim	
Nutzung	Kita	
BWZK	4400	
Baujahr	2018	<p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>Kita-Neubau 2018.</p>
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m²]	1.025	
Nettofläche [m²]	854	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	-	20
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	-	110
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	-	
Allgemeiner Zustand	1	
Gebäudehülle	1	
TGA	1	


Adresse Römerstraße 102

Gemarkung Lampertheim

Nutzung Stadthaus

BWZK 1320



Baujahr 1970

Gebäudebeschreibung

Umbau / Sanierung 2013 - Fenster

Stadtverwaltung von Lampertheim. Der allgemeine Zustand ist nicht mehr ganz zeitgemäß, aber weist keine größeren oder gravierende Mängel auf. Die Fenster wurden 2013 ausgetauscht, die Fassade jedoch ist ungedämmt. Die Heizung befindet sich im benachbarten „Alten Rathaus“ und besteht aus zwei Brennwertthermen. Die Heizkörper sollten ausgetauscht und Beleuchtung allgemein modernisiert werden.

Denkmalschutz Nein

Energieausweis Nein

Bruttofläche [m<sup>2</sup>] 3.025

Nettofläche [m<sup>2</sup>] 2.521

Energiekennzahl Strom IST / SOLL 51 20

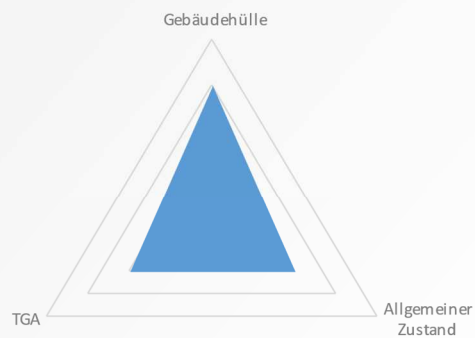
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL 102 80

CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 38

Allgemeiner Zustand 3

Gebäudehülle 4

TGA 3





Adresse Römerstraße 104  
 Gemarkung Lampertheim  
 Nutzung Altes Rathaus  
 BWZK 4710

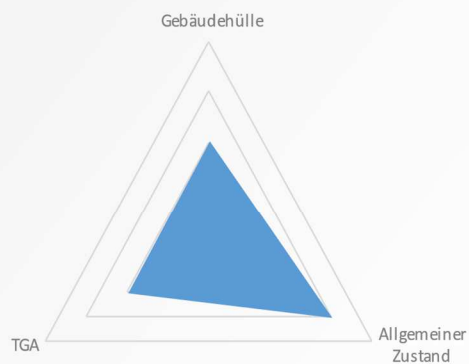


Baujahr 1900  
 Umbau / Sanierung -  
 Denkmalschutz Ja  
 Energieausweis Nein  
 Bruttofläche [m²] 510  
 Nettofläche [m²] 425

Gebäudebeschreibung

Das „Alte Rathaus“ wird als Bürgerhaus und Besprechungsraum genutzt. Der Allgemeine Zustand ist sehr in die Jahre gekommen und nicht besonders gut.  
 Die Hülle ist ungedämmt und die Fenster sollten unter Beachtung des Denkmalschutzes saniert werden.  
 Die Heizung ist eine Gasbrennwerttherme und daher gut. Die Verteilung und die Art der Wärmeübergabe ist nicht gut und sollte modernisiert werden.

Energiekennzahl Strom IST / SOLL 53 20  
 Energiekennzahl Wärme IST / SOLL 102 80  
 CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 13,2  
 Allgemeiner Zustand 4  
 Gebäudehülle 3  
 TGA 3



Adresse	Römerstraße 120	
Gemarkung	Lampertheim	
Nutzung	Wohnen	
BWZK	6100	
Baujahr	1966	<p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>Das Wohngebäude ist in keinem guten Zustand und sollte sowohl allgemein als auch energetisch dringend saniert werden.</p> 
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	1.237	
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	1.031	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	-	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	-	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	-	
Allgemeiner Zustand	5	
Gebäudehülle	4	
TGA	4	

Adresse Römerstraße 21  
 Gemarkung Lampertheim  
 Nutzung Heimatmuseum  
 BWZK 9120



Baujahr 1737  
 Umbau / Sanierung -  
 Denkmalschutz Ja  
 Energieausweis Nein

Gebäudebeschreibung

Das Heimatmuseum ist ein historisches Gebäude und beherbergt eine kleine Ausstellung über das Leben und Arbeiten aus frühen Lampertheimer Zeiten. Das Gebäude wird gut unterhalten und kann so weiterhin auch als solches genutzt werden.

Bruttofläche [m²] 150  
 Nettofläche [m²] 125

Energiekennzahl Strom IST / SOLL 38 40

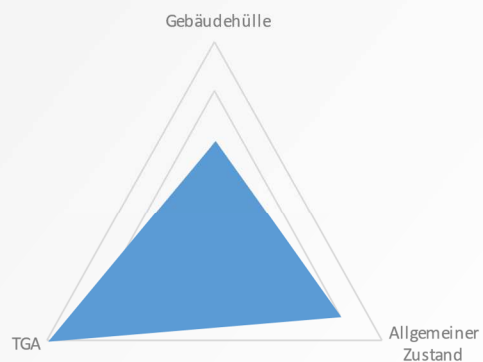
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL 259 75


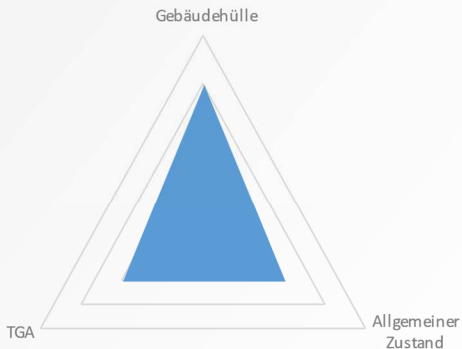
CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 10,6

Allgemeiner Zustand 3

Gebäudehülle 4

TGA 5



<p>Adresse</p> <p>Gemarkung</p> <p>Nutzung</p> <p>BWZK</p> <p>Baujahr</p> <p>Umbau / Sanierung</p> <p>Denkmalschutz</p> <p>Energieausweis</p> <p>Bruttofläche [m<sup>2</sup>]</p> <p>Nettofläche [m<sup>2</sup>]</p> <p>Energiekennzahl Strom IST / SOLL</p> <p>Energiekennzahl Wärme IST / SOLL</p> <p>CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a]</p> <p>Allgemeiner Zustand</p> <p>Gebäudehülle</p> <p>TGA</p>	<p>Römerstraße 35</p> <p>Lampertheim</p> <p>VHS</p> <p>4330</p> <p>1835</p> <p>-</p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>881</p> <p>734</p> <p>22      20</p> <p>198     90</p> <p>39</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>3</p>	 <p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>-</p> 
--	--	--

Adresse	Römerstraße 39	
Gemarkung	Lampertheim	
Nutzung	Seniorentreff	
BWZK	4710	
Baujahr	1845	<p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>-</p>
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Ja	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m²]	390	
Nettofläche [m²]	325	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	22      40	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	198      135	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	39	
Allgemeiner Zustand	3	
Gebäudehülle	4	
TGA	3	


Adresse Römerstraße 51  
 Gemarkung Lampertheim  
 Nutzung Zehntscheune  
 BWZK 4710



Baujahr 1770  
 Umbau / Sanierung -

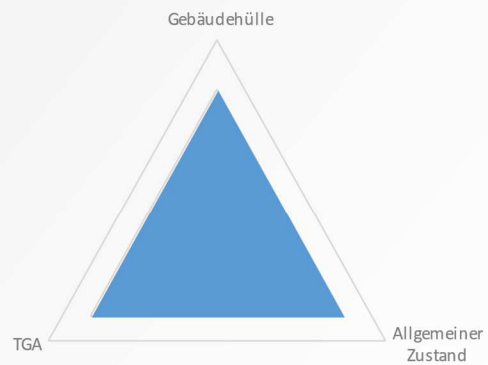
Gebäudebeschreibung

-

Denkmalschutz Ja  
 Energieausweis Nein  
 Bruttofläche [m²] 1.361  
 Nettofläche [m²] 1.134

Energiekennzahl Strom  
 IST / SOLL 11 30  
 Energiekennzahl  
 Wärme IST / SOLL 166 135  
 CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 32,6

Allgemeiner Zustand 4  
 Gebäudehülle 4  
 TGA 4



Adresse Saarstraße 46  
 Gemarkung Lampertheim  
 Nutzung Kindergarten  
 BWZK 4400

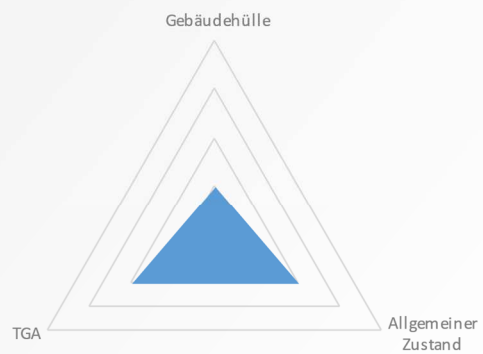


Baujahr 1973  
 Umbau / Sanierung 2011 - Fenster  
 2011 - WDVS  
 Denkmalschutz Nein  
 Energieausweis Nein  
 Bruttofläche [m²] 536  
 Nettofläche [m²] 447

Gebäudebeschreibung

-

Energiekennzahl Strom  
 IST / SOLL 24 20  
 Energiekennzahl  
 Wärme IST / SOLL 68 110  
 CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 8,5  
 Allgemeiner Zustand 3  
 Gebäudehülle 2  
 TGA 3



Adresse Saarstraße 48  
 Gemarkung Lampertheim  
 Nutzung Kinderhort  
 BWZK 4400

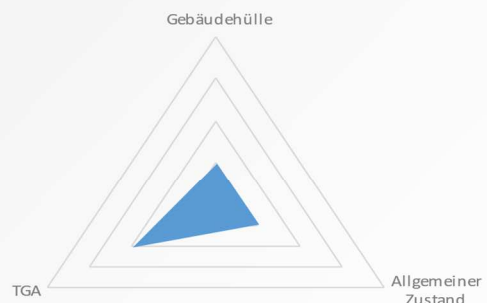


Baujahr 1969  
 Umbau / Sanierung 2010 - Fenster  
 2010 - WDVS  
 Denkmalschutz Nein  
 Energieausweis Nein  
 Bruttofläche [m²] 419  
 Nettofläche [m²] 349

Gebäudebeschreibung

-

Energiekennzahl Strom IST / SOLL 15 20  
 Energiekennzahl Wärme IST / SOLL 111 110  
 CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 7,8  
 Allgemeiner Zustand 2  
 Gebäudehülle 2  
 TGA 3





Adresse	Schubertstraße 37	
Gemarkung	Hofheim	
Nutzung	Kindergarten	
BWZK	4400	
Baujahr	1973	Gebäudebeschreibung
Umbau / Sanierung	2019 - teilweise Beleuchtung	-
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	667	
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	556	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	16	20
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	43	110
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	8,0	
Allgemeiner Zustand	3	
Gebäudehülle	3	
TGA	3	


Adresse Schulstraße 4

Gemarkung Hofheim

Nutzung Wohnen

BWZK 6100



Baujahr 1967

Umbau / Sanierung -

Gebäudebeschreibung

Denkmalschutz Nein

Energieausweis Nein

Bruttofläche [m²] 538

Nettofläche [m²] 448

Energiekennzahl Strom  
 IST / SOLL - -

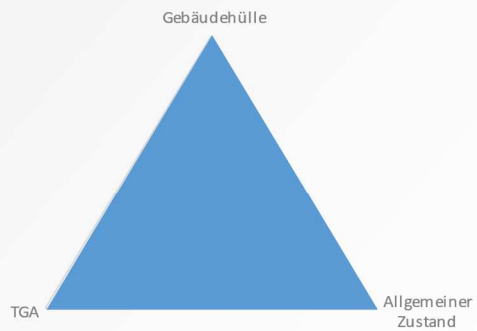
Energiekennzahl  
 Wärme IST / SOLL - -

CO<sup>2</sup> - Bilanz -

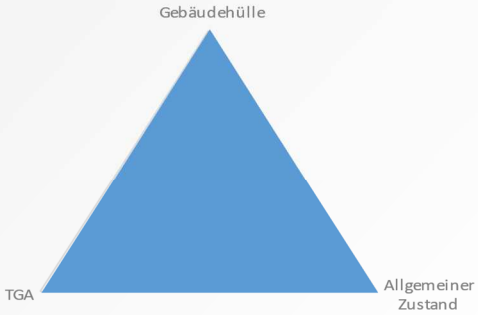
Allgemeiner Zustand 5

Gebäudehülle 5

TGA 5



Adresse	Uhlandstraße 7	
Gemarkung	Hofheim	
Nutzung	Wohnen	
BWZK	6100	
Baujahr	1958	Gebäudebeschreibung
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	314	
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	262	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	-	-
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	-	-
CO <sup>2</sup> - Bilanz	-	
Allgemeiner Zustand	5	
Gebäudehülle	5	
TGA	5	

Adresse	Viernheimer Straße 58	
Gemarkung	Hüttenfeld	
Nutzung	Vereinsgebäude	
BWZK	5410 / 5450	
Baujahr	2001	<p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>-</p>
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	723	
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	602	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	11      30	
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	53      135	
CO <sup>2</sup> - Bilanz [t/a]	9,2	
Allgemeiner Zustand	2	
Gebäudehülle	2	
TGA	4	


Adresse	Wacholderweg 14	
Gemarkung	Neuschloß	
Nutzung	Kindergarten	
BWZK	4400	
Baujahr	1987	Gebäudebeschreibung
Umbau / Sanierung	2013 - Dachsanierung 2013 - Fenster 2013 - WDVS	-
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m²]	498	
Nettofläche [m²]	415	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	-	20
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	207	110
CO <sup>2</sup> - Bilanz	-	
Allgemeiner Zustand	3	
Gebäudehülle	2	
TGA	2	


Adresse	Wacholderweg 16	
Gemarkung	Neuschloß	
Nutzung	Krippe	
BWZK	4400	
Baujahr	2013	<p>Gebäudebeschreibung</p> <hr/> <p>-</p>
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	923	
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	769	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	-	20
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	-	110
CO <sup>2</sup> - Bilanz	-	
Allgemeiner Zustand	2	
Gebäudehülle	2	
TGA	2	



Adresse	Wattenheimer Weg 4	
Gemarkung	Hofheim	
Nutzung	Friedhofsgebäude	
BWZK	4800	
Baujahr	-	Gebäudebeschreibung
Umbau / Sanierung	-	
Denkmalschutz	Nein	
Energieausweis	Nein	
Bruttofläche [m <sup>2</sup> ]	-	
Nettofläche [m <sup>2</sup> ]	-	
Energiekennzahl Strom IST / SOLL	-	-
Energiekennzahl Wärme IST / SOLL	-	-
CO <sup>2</sup> - Bilanz	-	
Allgemeiner Zustand	3	
Gebäudehülle	3	
TGA	3	

Adresse Weidweg 4  
 Gemarkung Lampertheim  
 Nutzung Umkleide / Wohnen  
 BWZK 5410 / 6122



Baujahr 1980  
 Umbau / Sanierung 2012 - Heizung

Gebäudebeschreibung

-

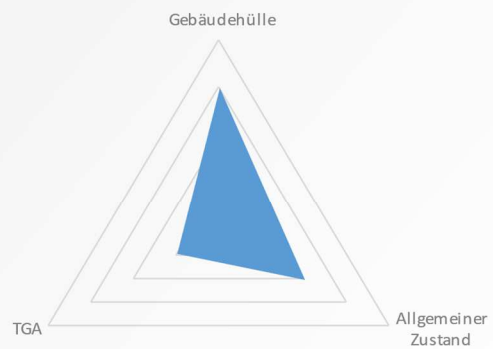
Denkmalschutz Nein  
 Energieausweis Nein

Bruttofläche [m²] 744  
 Nettofläche [m²] 620

Energiekennzahl Strom  
 IST / SOLL 23 30  
 Energiekennzahl  
 Wärme IST / SOLL 153 135

CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 19

Allgemeiner Zustand 3  
 Gebäudehülle 4  
 TGA 2





Adresse Weidweg 8  
 Gemarkung Lampertheim  
 Nutzung Sporthalle  
 BWZK 5100

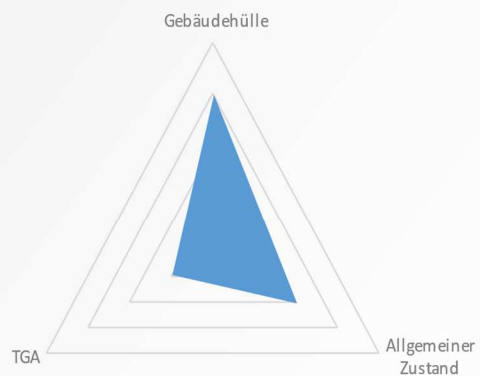


Baujahr 1983  
 Umbau / Sanierung - Heizung  
 2016 - Dach  
 Denkmalschutz Nein  
 Energieausweis Nein  
 Bruttofläche [m²] 3.553  
 Nettofläche [m²] 2.961

Gebäudebeschreibung

-

Energiekennzahl Strom  
 IST / SOLL 29 25  
 Energiekennzahl  
 Wärme IST / SOLL 83 110  
 CO<sup>2</sup> - Bilanz -  
 Allgemeiner Zustand 3  
 Gebäudehülle 4  
 TGA 2



Adresse Wilhelmstraße 60  
 Gemarkung Lampertheim  
 Nutzung Musikschule  
 BWZK 4300



Baujahr 1925  
 Umbau / Sanierung -

Gebäudebeschreibung

-

Denkmalschutz Nein  
 Energieausweis Nein

Bruttofläche [m<sup>2</sup>] 491  
 Nettofläche [m<sup>2</sup>] 409

Energiekennzahl Strom  
 IST / SOLL - 20

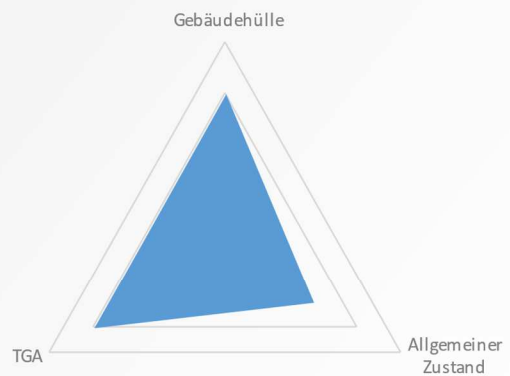
Energiekennzahl  
 Wärme IST / SOLL 260 90

CO<sup>2</sup> - Bilanz -

Allgemeiner Zustand 3

Gebäudehülle 4

TGA 4



#### 4. Weitere Entscheidungsparameter

Kennzahlen und damit verbundene Möglichkeiten des Benchmarks sind ein wichtiges Instrument für die Beurteilung von Situationen und können Hinweise auf mögliche Fehlentwicklungen geben. Der Fachbereich Immobilienmanagement hat sich deshalb entschlossen sich an den Kennzahlen der KGSt Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement zu orientieren, dass diese Zahlenwerk verlässlich ist und mit Hilfe von vielen Kommunen entstanden, ist

##### 4.1 Kennzahlen und Benchmarks

Kennzahlen für Portfoliobericht

Kennzahl	Einheit	Berechnungsregel
Gesamtkosten pro qm BGF	Euro	(Abschreibungskosten Gebäude + Verzinsungskosten Gebäude + Grundsteuer + Eigenreinigung Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Eigenreinigung Grundreinigungskosten + Fremdreinigung - Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Reinigung Glasreinigungskosten + Fremdreinigung Grundreinigungskosten + Kosten Außentätigkeiten + Abfallkosten + Abwasserkosten + Wasserverbrauchskosten + Regenwasserkosten + Wärmeverbrauchskosten + Stromverbrauchskosten" + Hausmeisterkosten + Versicherungskosten + Sonstige Betriebskosten + Verwaltungskosten + Erhaltungskosten" + Wartungs - / Prüfungskosten) / Bruttogrundfläche (BGF)
Kalk. Gebäudekosten pro qm BGF	Euro	(Abschreibungskosten Gebäude + Verzinsungskosten Gebäude) / Bruttogrundfläche (BGF)"
Betriebskosten pro qm BGF	Euro	(Eigenreinigung Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Reinigung Glasreinigungskosten + Eigenreinigung Grundreinigungskosten + Fremdreinigung - Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Fremdreinigung Grundreinigungskosten + Kosten Außentätigkeiten + Abfallkosten + Abwasserkosten + Regenwasserkosten + Wasserverbrauchskosten + Wärmeverbrauchskosten + Stromverbrauchskosten + Versicherungskosten + Wartungs - / Prüfungskosten + Grundsteuer + Sonstige Betriebskosten + Hausmeisterkosten) / Bruttogrundfläche (BGF)
Bewirtschaftungskosten pro qm BGF	Euro	(Grundsteuer + Eigenreinigung Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Eigenreinigung Grundreinigungskosten + Fremdreinigung - Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Reinigung Glasreinigungskosten + Fremdreinigung Grundreinigungskosten + Kosten Außentätigkeiten + Abfallkosten + Abwasserkosten + Wasserverbrauchskosten + Regenwasserkosten + Wärmeverbrauchskosten + Stromverbrauchskosten + Hausmeisterkosten + Versicherungskosten + Sonstige Betriebskosten + Verwaltungskosten + Erhaltungskosten + Wartungs - / Prüfungskosten) / Bruttogrundfläche (BGF)
Reinigungskosten gesamt ER u. FR pro qm BGF	Euro	(Eigenreinigung Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Eigenreinigung Grundreinigungskosten + Fremdreinigung - Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Reinigung Glasreinigungskosten + Fremdreinigung Grundreinigungskosten) / Bruttogrundfläche (BGF)
Stromverbrauchskosten pro qm BGF	Euro	Stromverbrauchskosten / Bruttogrundfläche (BGF)
Stromverbrauchskosten pro kWh Strom	Cent	Stromverbrauchskosten / Stromverbrauch * 100
Erhaltungskosten pro qm BGF	Euro	Erhaltungskosten / Bruttogrundfläche (BGF)
Wärmeverbrauchskosten pro qm BGF	Euro	Wärmeverbrauchskosten / Bruttogrundfläche (BGF)
Wärmeverbrauchskosten pro kWh Wärmeenergie	Cent	Wärmeverbrauchskosten / Wärmeenergieverbrauch * 100
Anteil Reinigungskosten an den Betriebskosten	Prozent	(Eigenreinigung Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Reinigung Glasreinigungskosten + Eigenreinigung Grundreinigungskosten + Fremdreinigung - Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Fremdreinigung Grundreinigungskosten) / (Eigenreinigung Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Reinigung Glasreinigungskosten + Eigenreinigung Grundreinigungskosten +

		Fremdreinigung - Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Fremdreinigung Grundreinigungskosten + Kosten Außentätigkeiten + Abfallkosten + Abwasserkosten + Regenwasserkosten + Wasserverbrauchskosten + Wärmeverbrauchskosten + Stromverbrauchskosten + Versicherungskosten + Wartungs - / Prüfungskosten + Grundsteuer + Sonstige Betriebskosten + Hausmeisterkosten) *100
Anteil Stromkosten an den Betriebskosten		Stromverbrauchskosten / (Eigenreinigung Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Reinigung Glasreinigungskosten + Eigenreinigung Grundreinigungskosten + Fremdreinigung - Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Fremdreinigung Grundreinigungskosten + Kosten Außentätigkeiten + Abfallkosten + Abwasserkosten + Regenwasserkosten + Wasserverbrauchskosten + Wärmeverbrauchskosten + Stromverbrauchskosten + Versicherungskosten + Wartungs - / Prüfungskosten + Grundsteuer + Sonstige Betriebskosten + Hausmeisterkosten) *100
Anteil Wärmekosten an den Betriebskosten	Prozent	(Wärmeverbrauchskosten) / (Eigenreinigung Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Reinigung Glasreinigungskosten + Eigenreinigung Grundreinigungskosten + Fremdreinigung - Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Fremdreinigung Grundreinigungskosten + Kosten Außentätigkeiten + Abfallkosten + Abwasserkosten + Regenwasserkosten + Wasserverbrauchskosten + Wärmeverbrauchskosten + Stromverbrauchskosten + Versicherungskosten + Wartungs - / Prüfungskosten + Grundsteuer + Sonstige Betriebskosten + Hausmeisterkosten) *100
Fläche pro Nutzer/in	qm	Bruttogrundfläche (BGF) / Nutzer / innen
Energieverbrauch pro m <sup>2</sup> BGF	Kilowattstunden	(Stromverbrauch + Wärmeenergieverbrauch) / "F010 - Bruttogrundfläche (BGF)
Stromverbrauch pro qm BGF	Kilowattstunden	Stromverbrauch / Bruttogrundfläche (BGF)
Bruttogrundfläche (BGF)	qm	Die Bruttogrundfläche wird nach der DIN 277 ermittelt, d.h. die Grundrissfläche aller Geschosse (vom Kellergeschoß bis Dachgeschoß) wird aufgenommen. Schematisch ist die BGF folgendermaßen darstellbar: BGF = Nettogrundfläche (NGF) + Konstruktionsfläche (KF) NRF = Nutzfläche (NF) + Technische Funktionsfläche (TF) + Verkehrsfläche (VF)

## 4.2 Kosten

Wichtige Informationen zur Unterstützung der Entscheidungsfindung liefert die Kosten- und Leistungsrechnung.

Hier sind 3 Kostenstellenberichte beispielhaft angeführt, wobei aufgrund der Umstellung in der Finanzsoftware noch keine kalk. Kosten zugeordnet sind.

### a. Kostenstelle 1011014003 Gebäudemanag. 84003 Am Sportplatz 2-18 Wohnhäuser

Position	Betrag in Euro
Summe der ordentlichen Erträge (Mieteinnahmen)	40.154
Aufwendungen	49.840
Interne Leistungen (Bauhof)	10.750
Jahresergebnis nach ILV	-20.438

### b. 1011014009 Gebäudemanag. 84009 Dieselstraße 2 Altenwohnheim

Position	Betrag in Euro
Summe der ordentlichen Erträge (Mieteinnahmen)	152.678
Aufwendungen	114.531
Interne Leistungen (Bauhof)	38.507
Jahresergebnis nach ILV	-360

c. 1011014301 Gebäudemanag. 84301 Dieselstraße 4 Kita

Position	Betrag in Euro
Aufwendungen	195.170
Interne Leistungen (Bauhof)	15.444
Jahresergebnis nach ILV	-210.614

### 4.3 Verbrauchsmengen

Für eine Reihe von Objekten liegt Datenmaterial zum Thema Energie vor. Hier ist sei das Beispiel Stadthaus, S.38 angeführt.

	Ist	Soll
Energiekennzahl Strom	51	20
Energiekennzahl Wärme	102	80
CO <sup>2</sup> Bilanz (t/a)		38

Die Energiekennzahlen in kWh/m<sup>2</sup> beziehen sich auf die Nettogrundfläche und den witterungsbedingten Jahresenergieverbrauch.

Sukzessive werden die anderen Gebäude mit in die Betrachtung aufgenommen.

## 5. Handlungsempfehlungen

Im Punkt 1 wurde beschrieben, welche Strategien sich ableiten lassen. Diese werden auch in den folgenden Handlungsfelder zugrunde gelegt.

### 5.1 Themenfeld Wohnen

Auch die Stadt Lampertheim steht vor folgenden wohnungspolitischen Herausforderungen:

- Langfristig bezahlbarer (Miet-)Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten
- Enormer Sanierungsstau im städtischen Gebäudebestand (siehe Portfoliobericht)
- Demographischer Wandel, z.B. selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- Flüchtlinge dauerhafter Wohnraum und Integration
- Gute soziale Mischung, Integration und Inklusion
- Beteiligung der Bürger

### Gebäude- und Wohnungsbestand

Neben den privaten Anbietern am Markt ist die Stadt Lampertheim auch als Anbieter von Wohnungen auf dem Markt aktiv. Der Fachbereich Immobilienmanagement hat folgende Objekte und Wohnungen in der Verantwortung:

Objekte	Anzahl Wohnungen
Am Sportplatz 4 – 18	8
Seniorenwohnheim Dieselstraße	34
Florianstraße 4 – 6	6
Heideweg 2a	12
Heideweg 2b (gebundener Wohnungsbestand)	15
Industriestraße 33	4
Kirchstraße 53/55	5
Kirchstraße 57	8
Lochgasse 3-5	12

Neugasse 4	3
Riesengasse 7	1
Römerstraße 120	10
Schulstraße 4	5
Uhlandstraße 7	7
Weidweg 4, Sportlerumkleide	3
<b>Summe</b>	<b>133</b>

Die einzelnen Objekte wurden im Punkt 3 klassifiziert. Hier zeigt sich, dass dieser enorme Sanierungsstau in den kommenden Jahren durch die Stadt Lampertheim nicht abzubauen sein wird, eher wird sich dieser noch weiter verschlechtern. Auf der anderen Seite ist es wichtiges sozialpolitisches Ziel preiswerten Wohnraum anzubieten. Deshalb kommen aus den Portfoliostrategien nur Handlungsempfehlungen aus den Strategien Bestand reduzieren bzw. Bestand umgestalten in Frage.

Eine Lösungsmöglichkeit ist die sogenannte Konzeptvergabe. Viele Kommunen haben diesen Weg schon beschritten und haben positive Erfahrungen damit gemacht.

Bei Konzeptvergaben handelt es sich zumeist um Grundstücksveräußerungen der öffentlichen Hand, die dabei Einfluss nimmt auf Art und Maß der Nutzung und Gestaltung, ohne dabei selbst die Rolle des Bauherrn oder Investors einzunehmen. Dabei werden kommunale Grundstücke gerade nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des von den Bewerbern geforderten Konzeptes in Erbpacht vergeben oder veräußert. Das Konzept kann dabei sowohl einen Nutzungsvorschlag als auch die hochbauliche Gestaltung oder beides beinhalten. Bewertet werden etwa die Erfüllungsgrade der vorgegeben ökologischen, sozialen sowie städtebauliche und architektonische Kriterien oder auch quantitative oder qualitative Programmvorgaben. Eine solche Konzeptvergabe sieht wie folgt aus:

Was ist eine Konzeptvergabe

- Vergabe zum Festpreis – keine Höchstpreise!
- Bestes Konzept nach Maßgabe festgelegter Kriterien
- Qualität des eingereichten Konzepts bestimmt die Vergabeentscheidung

Warum Konzeptvergabe

- Beitrag zur Stabilisierung der lokalen Grundstückspreise
- Berücksichtigung bürgerschaftlicher Initiativen
- Kommunale Ziele umsetzen und Qualitäten sichern
- Gesellschaftlicher Mehrwert vor wirtschaftlicher Rendite

Ziele der Konzeptvergabe

- Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Spekulation mit Wohnraum verhindern
- Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung schaffen
- Mehrgenerationenwohnen unterstützen
- nachbarschaftliche Unterstützung
- Wohnungstausch fördern
- Gemischte Bewohnerschaft
- Vielfalt an Haushaltsgrößen fördern
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums

- ökologische Orientierung des Bauvorhabens
- Anteil an nachwachsenden oder recycelten Rohstoffen erhöhen
- umweltgerechte Entsorgung und Recycling
- Energiebedarf und Energieerzeugung alternativ umsetzen
- Alternative Mobilitätskonzepte verwirklichen
- Vernetzung der neuen Nachbarschaft
- Engagement der Bewohner\*innen fördern
- Angebote für nachbarschaftliche Aktivitäten
- räumliche Angebote / Gemeinschaftsräume
- Treffpunkte im Freiraum
- unterschiedliche Wohnungsgrößen
- unterschiedliche Wohnungszuschnitte
- flexible bauliche Strukturen
- Anpassung des Wohnraums an sich ändernde Lebenssituationen und –phasen
- Wohnen in allen Lebensphasen

#### Ablauf des Verfahrens Konzeptvergabe

##### a. Vorbereitungsphase

- Entwicklung von Planungsrecht\*
- gutachterliche Fixierung der Grundstückspreise
- Definition der Zielsetzungen der Entwicklung
- Entwickeln eines Verfahrens zur Vergabeentscheidung
- Erstellen von Vermarktungsunterlagen

##### b. Umsetzungsphase

- Vermarktungsauftritt und Abgabe der Bewerbungen
- die Vorprüfung erfolgt durch die Verwaltung ggf. mit Unterstützung von externen Fachleuten
- Durchführung von Bewerbungsgesprächen (bei niederschweligen Verfahren notwendig)
- ein Ausschuss bewertet die Bewerbungen und schlägt die zu berücksichtigende Projekte vor
- der Gemeinderat beschließt die Grundstücksvergabe, die Projekte erhalten eine
- Reservierungszusage für die Grundstücke

#### Beispiel für Wertungskriterien

##### Konzeptqualität

##### Städtebauliche Qualität

Städtebauliche Planung	15 %	<b>insgesamt 30 %</b>
Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange	10 %	
Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit	5 %	

##### Image und Innovation

Architektursprache		<b>insgesamt 20 %</b>
Einhaltung gestalterische Vorgaben z.B. maßstäbliche, angemessene Gebäudekubatur und Dachform;	15 %	
Konzept zum ruhenden Verkehr, Nahmobilität	5 %	

**Soziale Kriterien**

Anteil der Sozialwohnungen an den Gesamtwohnungen  
Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld  
Nutzerangepasste Architektur und Freiflächengestaltung  
Wohnqualität / Wohnformen

**insgesamt 50 %**

15 %

10 %

10 %

15 %

**Mögliche Umsetzungsobjekte**

Folgende Objekte würden sich für eine solche Konzeptvergabe anbieten:

<b>Objekte</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>
Am Sportplatz 4 – 18	8
Seniorenwohnheim Dieselstraße	34
Heideweg 2a	12
Heideweg 2b (gebundener Wohnungsbestand)	15
Kirchstraße 53/55	5
Kirchstraße 57	8
Lochgasse 3-5	12
Neugasse 4	3
Römerstraße 120	10
Schulstraße 4	5
Uhlandstraße 7	7





**STADT** Natürlich mittendrin.  
**LAMPERTHEIM**





# Portfoliobericht zu den Gebäuden der Stadt Lampertheim

# Inhalte



1. Anlass für den Bericht
2. Vorgehen
3. Gesamtübersicht Objekte FB 65 per 30.09.2021
4. Weitere Entscheidungsparameter
  - 4.1 Kennzahlen und Benchmarks
  - 4.2 Kosten
  - 4.3 Verbrauchsmengen
5. Herangehensweise Handlungsfeld Wohnen

# Anlass für den Bericht

Auf das Immobilienmanagement werden in den kommenden Jahren große Herausforderungen zukommen. Folgende Einflüsse sind hier zu nennen:



- immenser Instandhaltungsstau
- Klimaziele und Nachhaltigkeitsziele
- Innovation, Digitalisierung und Automatisierung, BIM
- Gesetzesfülle, Betreiberverantwortung, Inklusion, Brandschutz
- Steigende Grundstückspreise und Baupreise
- Nutzungszyklen werden immer kürzer
- Steigende Komplexität der Projekte
- Neue Arbeitswelten
- Fehlendes Fachpersonal und Zunahme der Komplexität der Lösungen, Zukunftsfähige Kompetenzen

# Portfoliomanagement als ein wichtiger Baustein



Portfoliomanagement ist ein Instrument, das Orientierung und Transparenz über vorhandene Werte schafft und Analysen und Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung stellt. Bestandteil des Portfoliomanagements ist zugleich die Steuerungskomponente. Sie beinhaltet

- die Aufbereitung des relevanten Zahlenmaterials als Entscheidungsgrundlage
- die Ableitung von Zielen für das Portfolio und seine einzelnen Objekte aus der Gesamt-Immobilienstrategie und den Bedarfen der Nutzer,
- die Herstellung von Bezügen zwischen den angestrebten Zielen, also dem Soll, und dem Ist-Bestand sowie
- die Entwicklung und Umsetzung von Strategien zur Erreichung dieser Ziele.

# Vorgehen Portfoliomanagement



Folgende Schritte wurden unternommen:

- Erfassung des Ist-Zustandes als ein wichtiger Zwischenschritt
- Gebäude wurden dabei auf Grundlage einer fachlichen Einschätzung bewertet
- Ausbau der Datengrundlage
- entsprechend der Portfoliostrategien werden durch FB 65 Vorschläge zum Umgang unterbreitet
- im Rahmen eines Benchmarks Kennwerte vergleichbarer Gebäude aus anderen Kommunen zugrunde gelegt und
- weitere Kriterien zur Beurteilung des Gebäudes werden zukünftig mit einbezogen

# Strategien im Portfoliomanagement



Bestand mehrten

Kauf/Neubau

Anmietung

ÖPP

Bestand reduzieren

Verkauf

Abmietung

Objektübertragung

Abriss

Bestand umgestalten

Nutzungszusammenlegung

Umnutzung

Sanierung/Umbau

Standardänderung

Intensivierung/Mehrfachnutzung

Externe Vermietung

Stilllegung

Standortoptimierung

# Klassifizierung der Gebäude



Dabei werden 3 Bereiche unterschieden:

- Allgemeiner Zustand
- Gebäudehülle
- Technische Gebäudeausrüstung

Note bzw. Zustand 1	Neuwertig oder besser, energetisch und technisch auf dem neuesten Stand. Neubau oder Durchführung einer hochwertigen Grundinstandsetzung in allen Gewerken, sodass eine Restnutzungsdauer vergleichbar mit einem Neubau entsteht.
Note bzw. Zustand 2	Gebäude, die mehr als überdurchschnittlich unterhalten wurden. Es hat Modernisierungen und Instandsetzungen erfahren, wobei es aber von der Grundstruktur weitestgehend erhalten blieb.
Note bzw. Zustand 3	Laufend unterhaltenes Gebäude mit zwischenzeitlich bzw. länger zurückliegenden (20 Jahre) durchgeführten Teilmodernisierungen. Es ist kein Instandhaltungsstau vorhanden bzw. ist dieser im Rahmen von Schönheitsreparaturen (oder einer jährlichen Rücklage) behebbar.
Note bzw. Zustand 4	Ausreichender Zustand, durchschnittlich laufend unterhaltenes Gebäude ohne zuletzt stattgefundenene Erneuerung von Bauteilen (z.B. Heizung, Fenster), Instandhaltung nur bei Bedarf, grundsätzlich keine durchgeführte Modernisierung.
Note bzw. Zustand 5	Ein Gebäude, das noch genutzt werden kann, bei dem aber für eine weitere bzw. andauernde Nutzung in absehbarer Zeit (kurzfristig) Sanierungen und Modernisierungen erforderlich werden. Alle Gewerken sind betroffen.



# Beispielsteckbrief



Adresse Römerstraße 102  
Gemarkung Lampertheim  
Nutzung Stadthaus  
BWZK 1320

Baujahr 1970  
Umbau / Sanierung 2013 - Fenster

Denkmalschutz Nein  
Energieausweis Nein

Bruttofläche [m<sup>2</sup>] 3.025  
Nettofläche [m<sup>2</sup>] 2.521

Energiekennzahl Strom  
IST / SOLL 51 20

Energiekennzahl  
Wärme IST / SOLL 102 80

CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 38

Allgemeiner Zustand 3

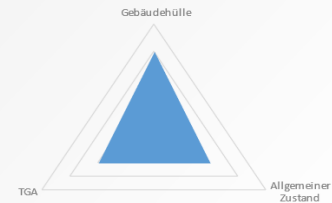
Gebäudehülle 4

TGA 3



## Gebäudebeschreibung

Stadtverwaltung von Lampertheim. Der allgemeine Zustand ist nicht mehr ganz zeitgemäß, aber weist keine größeren oder gravierende Mängel auf. Die Fenster wurden 2013 ausgetauscht, die Fassade jedoch ist ungedämmt. Die Heizung befindet sich im benachbarten „Alten Rathaus“ und besteht aus zwei Brennwertthermen. Die Heizkörper sollten ausgetauscht und Beleuchtung allgemein modernisiert werden.



# Kennzahlen und Benchmarks



Kennzahlen und damit verbundene Möglichkeiten des Benchmarks sind ein wichtiges Instrument für die Beurteilung von Situationen und können Hinweise auf mögliche Fehlentwicklungen geben. Der Fachbereich Immobilienmanagement hat sich deshalb entschlossen sich an den Kennzahlen der KGSt Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement zu orientieren, dass diese Zahlenwerk verlässlich ist und mit Hilfe von vielen Kommunen entstanden, ist.

Betriebskosten pro qm BGF	Euro	(Eigenreinigung Boden - / Unterhaltsreinigungs-kosten + Reinigung Glasreinigungskosten + Eigenreinigung Grundreinigungskosten + Fremdreinigung - Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Fremdreinigung Grundreinigungskosten + Kosten Außentätigkeiten + Abfallkosten + Abwasserkosten + Regenwasserkosten + Wasserverbrauchskosten + Wärmeverbrauchskosten + Stromverbrauchskosten + Versicherungskosten + Wartungs - / Prüfungskosten + Grundsteuer + Sonstige Betriebskosten + Hausmeisterkosten) / Bruttogrundfläche (BGF)
Energieverbrauch pro m <sup>2</sup> BGF	Kilowattstunden	(Stromverbrauch + Wärmeenergieverbrauch) / "F010 - Bruttogrundfläche (BGF)
Stromverbrauch pro qm BGF	Kilowattstunden	Stromverbrauch / Bruttogrundfläche (BGF)

# Kosten- und Leistungsrechnung



Wichtige Informationen zur Unterstützung der Entscheidungsfindung liefert die Kosten- und Leistungsrechnung.

Aufgrund der Umstellung in der Finanzsoftware noch keine kalk. Kosten zugeordnet sind.

a. Kostenstelle 1011014003 Gebäudemanag. 84003 Am Sportplatz 2-18 Wohnhäuser

Position	Betrag in Euro
Summe der ordentlichen Erträge (Mieteinnahmen)	40.154
Aufwendungen	49.840
Interne Leistungen (Bauhof)	10.750
Jahresergebnis nach ILV	-20.438

# Verbrauchsmengen



Die Energiekennzahlen in kWh/m<sup>2</sup> beziehen sich auf die Nettogrundfläche und den witterungsbedingten Jahresenergieverbrauch.

Sukzessive werden die anderen Gebäude mit in die Betrachtung aufgenommen.

	Ist	Soll
Energiekennzahl Strom	51	20
Energiekennzahl Wärme	102	80
CO <sup>2</sup> Bilanz (t/a)		38

# Herangehensweise Handlungsfeld Wohnen



Die folgenden Folien sollen ein mögliches Szenario darstellen, wie im Handlungsfeld dann aufgrund der vorliegenden Informationen eine entsprechende Strategie abgeleitet werden kann.

Dabei ist zunächst ein entsprechendes Zielszenario zugrunde zulegen

Danach werden die relevanten Informationen aus dem Portfoliobereich mit hinzugezogen

Daran anschließend erfolgt ein Vorschlag für eine mögliche Strategien oder weitere relevante Strategien.

# Wohnungspolitische Herausforderungen für die Stadt Lampertheim



- Langfristig bezahlbarer (Miet-)Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten
- Enormer Sanierungsstau im städtischen Gebäudebestand (siehe Portfoliobericht)
- Demographischer Wandel, z.B. selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- Flüchtlinge dauerhafter Wohnraum und Integration
- Gute soziale Mischung, Integration und Inklusion
- Beteiligung der Bürger

# Situation der Wohngebäude



# Konzeptvergabe als wohnungspolitisches Gestaltungsinstrument der Stadt Lampertheim



Bei Konzeptvergaben handelt es sich zumeist um Grundstücksveräußerungen der öffentlichen Hand, die dabei Einfluss nimmt auf Art und Maß der Nutzung und Gestaltung ohne dabei selbst die Rolle des Bauherrn oder Investors einzunehmen

Dabei werden kommunale Grundstücke gerade nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des von den Bewerbern geforderten Konzeptes in Erbpacht vergeben oder veräußert.

Das Konzept kann dabei sowohl einen Nutzungsvorschlag als auch die hochbauliche Gestaltung oder beides beinhalten. Bewertet werden etwa die Erfüllungsgrade der vorgegeben ökologischen, sozialen sowie städtebauliche und architektonische Kriterien oder auch quantitative oder qualitative Programmvorgaben.



# Ziele mit der Konzeptvergabe



## Sparsamer Flächenverbrauch & leistbares Wohnen

- Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Langfristig sicher
- Spekulation mit Wohnraum verhindern
  - z.B. Kostenmietprinzip bei Genossenschaften
  - z.B. angemessene Belegung einer Wohnung mit der entsprechenden Anzahl an Bewohner\*innen.

# Ablauf des Verfahrens



## Vorbereitungsphase

- Entwicklung von Planungsrecht
- gutachterliche Fixierung der Grundstückspreise
- Definition der Zielsetzungen der Entwicklung
- Entwickeln eines Verfahrens zur Vergabeentscheidung
- Erstellen von Vermarktungsunterlagen

# Ablauf des Verfahrens



## Umsetzungsphase

- Vermarktungsauftakt und Abgabe der Bewerbungen
- die Vorprüfung erfolgt durch die Verwaltung ggf. mit Unterstützung von externen Fachleuten
- Durchführung von Bewerbungsgesprächen (bei niederschweligen Verfahren notwendig)
- ein Ausschuss bewertet die Bewerbungen und schlägt die zu berücksichtigende Projekte vor
- der Gemeinderat beschließt die Grundstücksvergabe, die Projekte erhalten eine
- Reservierungszusage für die Grundstücke



# Wertungskriterien

## Konzeptqualität

<b>Städtebauliche Qualität</b>	<b>insgesamt 30 %</b>
Städtebauliche Planung	15 %
Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange	10 %
Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit	5 %

## Image und Innovation

**insgesamt 20 %**

Architektursprache	
Einhaltung gestalterische Vorgaben z.B. maßstäbliche, angemessene Gebäudekubatur und Dachform; Konzept zum ruhenden Verkehr	15 %
Nahmobilität	5 %

## Soziale Kriterien

**insgesamt 50 %**

Anteil der Sozialwohnungen an den Gesamtwohnungen	15 %
Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld	10 %
Nutzerangepasste Architektur und Freiflächengestaltung	10 %
Wohnqualität / Wohnformen	15 %

# Beispiele



## Entwicklung Aischbach-Areal, Herrenberg Vergabeverfahren

### Idee "Buntes Haus"

- Familien, die das Förderprogramm "Wohnen mit Kind" erfüllen
- Menschen mit Behinderung
- Mietwohnungen, 20% unter Mietspiegel
- Geflüchtete

20-jährige Sicherung des Konzeptes

### Baugemeinschaft Regenbogen

Tübingen

Architektur Gauggel, Projektsteuerung Gütschow

10 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit  
975 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche  
Winter 2013 Planungsgemeinschaft  
Sommer 2019 Fertigstellung

## Projektbeispiele

(Fotos: M. Gütschow, T. Gauggel)



# Beispiele



## Erfahrung 2 – Entwicklung auf privatem Grund



### **BG 33/33/33** **„Tübingen for Starters“**

- Ein Drittel: Geförderte Mietwohnungen und Anschlusswohnungen für Geflüchtete
- Ein Drittel: Wohneigentum für Schwellenhaushalte oder Mietwohnungen 10% unter Vergleichsmiete
- Ein Drittel: Selbstnutzer ohne soziale Bindung



# STADT LAMPERTHEIM

## Mitteilungsvorlage

- öffentlich -

Drucksache **2021/396**

Produkt:	10.01.02
Federführung:	FB 60 Bauen und Umwelt
Bearbeiter/in:	Herr Pagelkopf
Datum:	11.11.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	16.11.2021	
Ortsbeirat Hüttenfeld	16.11.2021	
Stadtentwicklungs-, und Bauausschuss	30.11.2021	

### Tabakscheune Hüttenfeld - aktuelles Vorhaben und rechtliche Würdigung

#### Sachdarstellung:

Aufgrund der aktuellen Diskussionen um das Bauvorhaben „Nutzungsänderung einer denkmalgeschützten Scheune“ in Hüttenfeld finden sich in der Anlage zu dieser Vorlage Informationen zur Tabakscheune und dem Umnutzungs-Vorhaben, inklusive einer rechtlichen Würdigung.

Fachdienstleitung 60-3

Fachbereichsleitung 60

Bürgermeister

Pagelkopf

Wicke

IStörmer



# Tabakscheune Hüttenfeld

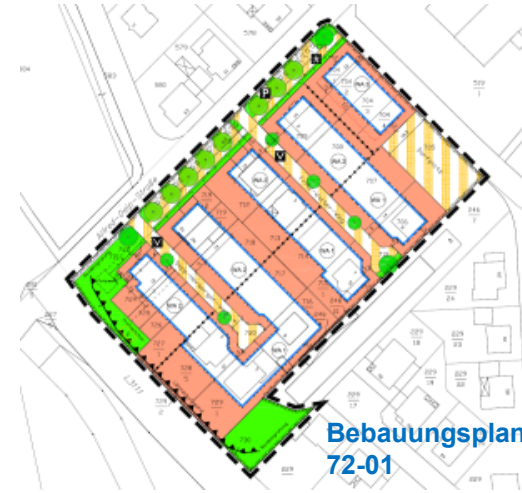




# Historie Tabakscheune

- 1936 durch die Fachschaft für Tabakbau unter dem Vorsitz von Philipp Ehret deutlich außerhalb des damaligen Ortskerns erbaute, rund 70 Meter lange, dreigeschossige Tabakscheune in Holzkonstruktion.
- Sie trägt ein Satteldach mit Pfannen aus dem Tonwerk Heppenheim. Im Inneren haben sich zwei durchgehende Treppenanlagen erhalten.
- Der Nordwestwand ist unter einem hölzernen Vordach eine Verladerampe vorgebaut.
- Eingeweiht am 30. August 1936 galt die Scheune als seinerzeit größte ihrer Art in Deutschland. In den einzelnen Stockwerken konnten etwa 3000 Zentner Tabak zum Trocknen aufgehängt werden.
- In den 1960er Jahren von Raiffeisen als Lager für landwirtschaftliche Produkte genutzt, dabei wohl Einbau eines Zementbodens. Danach diente sie als Lager für Altwaren.
- Die Tabakscheune ist die letzte erhaltene im Ort, eine weitere, wesentlich kleinere in der Alfred-Delp-Straße ist heute zu Wohnzwecken umgebaut. Sie ist daher als Zeugnis dieses einst bedeutenden Wirtschaftszweiges Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen.

# Katasterauszug



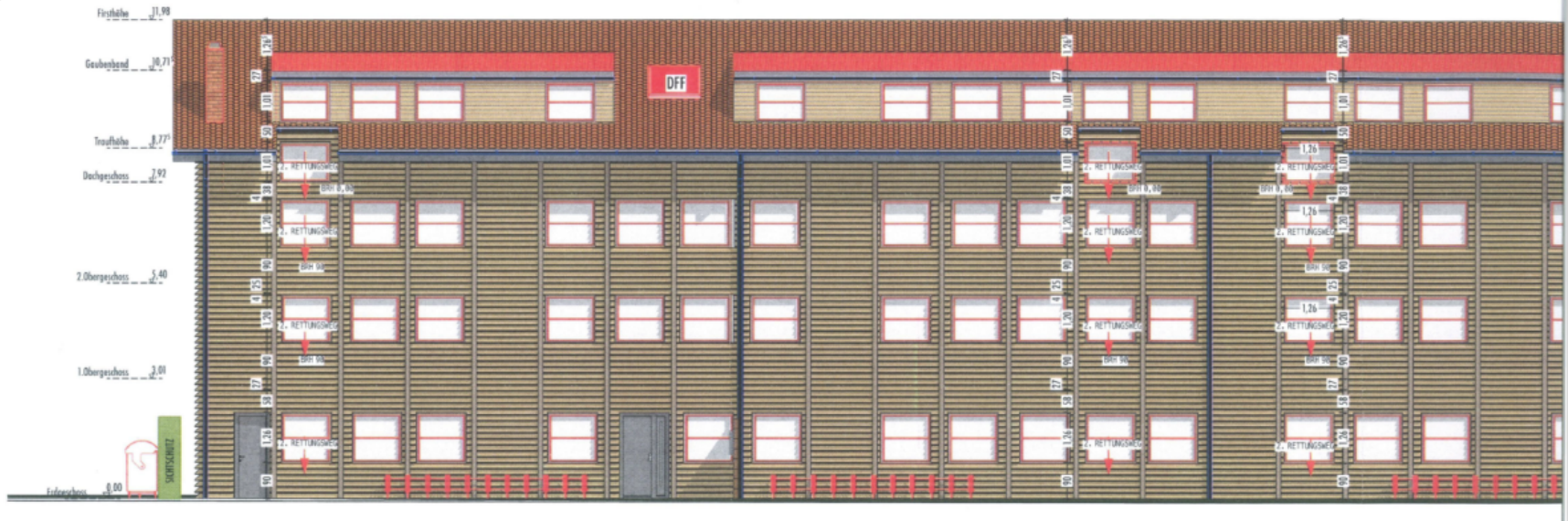
Vorhaben Tabakscheune außerhalb  
des Geltungsbereiches eines  
Bebauungsplanes → baurechtliche  
Zulässigkeit nach § 34 BauGB



## **Vorhaben „Nutzungsänderung einer denkmalgeschützten Scheune“**

(Stand der Nachbarbeteiligung aufgrund der Erfordernis einer bauordnungsrechtlichen Abweichung → Grenzbebauung Stellplätze)

- Umnutzung einer gewerblich genutzten Tabakscheune (Einzelkulturdenkmal) in ein Mehrfamilienwohnhaus
- erforderliche Berücksichtigung des Denkmalschutzes → kein Abbruch der Tabakscheune zulässig, Gebäudehülle/Kubatur wird erhalten, lediglich Einbau von Gauben
- 18 Wohneinheiten, 13 WE > 60 m<sup>2</sup>, 5 WE < 60 m<sup>2</sup>
- nach städtischer Stellplatzsatzung sind 31 Stellplätze nachzuweisen → 24 Stellplätze sind auf dem Grundstück geplant, die restlichen 7 werden gem. Hessischer Bauordnung (HBO) durch Fahrradabstellplätze ersetzt und auf dem Grundstück untergebracht
- Erschließung über die Seefeldstraße
  
- schon erfolgt: Abbruch eines Wirtschaftsgebäudes sowie einer Überdachung



Nordwest-Ansicht  
nördlicher Gebäudeteil



Freiflächenplan  
aufgrund der Größe aufgesplittet





## **Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)**

Grundsätzlich muss sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbeplanter Innenbereich) nach 4 Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (Anwendung auf Umnutzung Tabakscheune):

### *1) Art der baulichen Nutzung*

Die einst gewerblich genutzte Tabakscheune soll in ein Mehrfamilienwohnhaus umgebaut und umgenutzt werden. In der näheren Umgebung herrscht Wohnbebauung vor, sodass hier von einem faktischen Wohngebiet auszugehen ist und sich das Vorhaben folglich einfügt.

### *2) Maß der baulichen Nutzung (Gebäudekubatur, Höhe, Geschossigkeit, Gebäudegrundfläche, überbaute Grundstücksfläche)*

Die Tabakscheune ist bereits im Bestand vorhanden und vergrößert sich durch das Vorhaben nicht. Das direkt an die Tabakscheune angrenzende landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude wurde abgebrochen und reduziert somit die Kubatur um ca. 570 m<sup>3</sup>. Eine Überschreitung des Zulässigkeitsrahmens ist entsprechend nicht gegeben, womit sich das Vorhaben dem Maß der baulichen Nutzung nach einfügt.

### *3) Bauweise*

Da sich an der Gebäudekubatur und somit auch an der Bauweise, inklusive der Abstände zu den Nachbargrundstücken, nichts ändert, fügt sich das Vorhaben auch in diesem Punkt in die nähere Umgebung mit ihrer vorherrschenden offenen Bauweise ein.

### *4) Grundstücksfläche, die überbaut werden soll*

Auch hier ändert sich grundlegend nichts. Das Wirtschaftsgebäude im Bereich zur Seefeldstraße hin wurde abgebrochen, die Positionierung des Bestandsgebäudes ändert sich nicht. Folglich ist auch dieses Kriterium positiv zu bewerten.

Da alle für die Zulässigkeit nach § 34 BauGB relevanten Kriterien erfüllt sind, ist das erforderliche Baurecht gegeben und die gemeindliche Zustimmung (Einvernehmen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde) war zu erteilen.



## **Sonstige betroffene Rechtsbereiche**

### *Stellplätze*

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim sind in Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohneinheiten < 60 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz nachzuweisen. Fahrradabstellplätze sind nicht Gegenstand der Stellplatzsatzung, werden jedoch in der Hessischen Bauordnung bzw. der Hessischen Fahrradstellplatzverordnung behandelt.

So bietet der § 52 (4) HBO die Möglichkeit, bis zu einem Viertel der nachweispflichtigen KFZ-Stellplätze durch jeweils 4 Fahrradabstellplätze zu ersetzen.

Für die Tabakscheune sind 18 Wohneinheiten geplant, 13 WE > 60m<sup>2</sup>, 5 WE < 60 m<sup>2</sup>. Entsprechend sind 31 Stellplätze nachzuweisen. 24 Stellplätze sind auf dem Grundstück geplant, die restlichen 7 werden durch Fahrradabstellplätze ersetzt und auf dem Grundstück untergebracht.

### *Denkmalschutz*

Denkmalschutz liegt in der Zuständigkeit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße bzw. bei Einzeldenkmälern auch bei der Landesdenkmalpflege. Die Stadt weist allenfalls im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Stellungnahme auf bestehenden Denkmalschutz hin, sofern dieser bekannt ist.

### *Brandschutz*

Brandschutz liegt auch in der Zuständigkeit der Kreisverwaltung und ist grundsätzlich für Sonderbauten nachzuweisen. Da es sich bei dem Vorhaben jedoch nicht um einen Sonderbau handelt, ist kein Brandschutzkonzept vorzulegen.

### *Naturschutz/Artenschutz*

Das Thema Naturschutz/Artenschutz ist ebenfalls beim Kreis Bergstraße, bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) angesiedelt. Diese wird bei relevanten Baueingaben und insbesondere Gebäudeabbrüchen ebenfalls beteiligt. Meist resultiert dies in entsprechenden Hinweisen oder Auflagen in der Baugenehmigung. Im Fall der Tabakscheune wurde die Kenntnis einer Fledermauspopulation von einer Anliegerin an die Stadt gemeldet, die den Sachverhalt zuständigkeitshalber an die UNB weitergeleitet hat. Zusätzlich wurde die Anliegerin auf die Zuständigkeit der UNB hingewiesen.



Vorliegend handelt es sich um ein Baugenehmigungsverfahren, für welches der Kreis Bergstraße als zuständige Bauaufsichtsbehörde Herrin des Verfahrens ist.

Die Politik ist im Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligt, da es sich hierbei ausschließlich um die Umsetzung von bestehenden bzw. bekannten Rechtsvorschriften handelt und die Verwaltungen von Stadt und Kreis in der Verpflichtung der Umsetzung stehen. Somit stellt dies eine reine Rechtsanwendung und keine Rechtsgestaltung wie bei einer Bauleitplanung dar.

Es besteht im Übrigen kein Anspruch auf Vorlage verfahrensinterner Vorgänge und Prüfungen durch die Verwaltung, weder für Bürger noch für die Politik. Der Bauherr hat ein Anrecht auf den Datenschutz, der sich aus dem Datenschutzrecht resultiert (insbesondere die Datenschutzgrundverordnung) und ist vor Veröffentlichung bzw. Datenherausgabe an Dritte geschützt, die nicht mit dem Vorgang befasst sind. Kraft Gesetzes sind nur die Behörden wissensberechtigt, die mit dem Vorgang befasst sind. Auch behördenintern betrifft dies nur die befassten Stellen.

Die Stadtverwaltung wird im Baugenehmigungsverfahren aus bauleitplanerischer Sicht aufgefordert sich zu äußern. Dort, wo kein Bebauungsplan vorliegt, wie im Fall der Tabakscheune, muss eine Beurteilung anhand von Kriterien (§ 34 BauGB) in einer gebundenen, justiziablen Entscheidung vorgenommen werden. Diese legt die definitorischen und gerichtlich bereits festgelegten Wertungen auf, die keine anderen Entscheidungen als „zulässig“ oder „nicht zulässig“ hervorbringen.

Im vorliegenden Fall der Umnutzung der Tabakscheune wurde anhand der vom § 34 BauGB vorgegebenen Kriterien die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit festgestellt. Auch nach Gegenprüfung wird an dieser Stellungnahme festgehalten.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur reinen Verhinderung der Nutzungsänderung ist rechtswidrig, ggf. entstünden hierdurch auch Entschädigungsansprüche.

Da für die Nutzungsänderung ausschließlich ein Baugenehmigungsverfahren vorliegt, ist die Begutachtung von Brandschutzgutachten und Artenschutzgutachten ausschließlich dem Kreis als zuständige Behörde zugeordnet. Eine Sichtung solcher Gutachten durch die Politik bzw. die Öffentlichkeit wäre nur im Rahmen einer Bauleitplanung möglich bzw. Bestandteil des Verfahrens.

Die rechtliche Überprüfung bzw. Klagemöglichkeit ist nur durch den in seinen Rechten beeinträchtigten Kläger möglich, nach Erteilung der Baugenehmigung.